Kreisstadt Limburg a. d. Lahn **Der Magistrat**

Teil 1: B E G R Ü N D U N G

Vorhabenbezogenen Bebauungsplan

"Hochregallager Staffel"
mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan

der Kreisstadt Limburg a. d. Lahn, Stadtteil Staffel

Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bauleitplans

Bearbeitung: Planungsbüro Stadt und Freiraum
Odenwaldstr. 4, 65549 Limburg
M. Eng. Sabine Kraus, Stadtplanerin AKNW
M. Eng. Alexander Kreppel

Planstand: Dezember 2024

Stadtentwicklungsamt
Frau Struhalla
Über der Lahn 1
65549 Limburg

Leiter Stadtplanung:
Herr Lehrmann

Verfahrensstand:
Rechtskraft

Inhalt

1 Vorbemerkungen ... 1
1.1 Veranlassung und Planziel ... 1
1.2 Lage, Größe, Nutzung und Räumlicher Geltungsbereich ... 2
1.3 Historische Nutzung ... 4
1.4 Vorhaben ... 4
1.5 Verfahrensart / Verfahrensverlauf ... 6
2 Ziele der Raumordnung ... 8
2.1 Regionalplan Mittelhessen 2010 (RPM 2010) ... 8
2.2 Gesamtflächennutzungsplan der Stadt Limburg (2011) ... 10
2.3 Landschaftsplan der Kreisstadt Limburg a. d. Lahn ... 11
3 Inhalt und Festsetzungen ... 12
3.1 Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 und § 12 BauGB ... 13
3.1.1 Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. § 8 BauNVO ... 13
3.1.2 Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21 BauNVO ... 13
3.1.3 Flächen für Stellplätze und Garagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1, Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO ... 13
3.1.4 Flächen für Nebenanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1, Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 14, 23 Abs. 3 Satz 3, Abs. 2 Satz 3 BauNVO ... 13
3.1.5 Höhe der baulichen Anlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO ... 13
3.1.6 Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22, 23 BauNVO ... 14
3.1.7 Aufschüttungen und Ausgrabungen gem. § 9 Abs. 3 BauGB ... 14
3.1.8 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB) ... 14
3.1.9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und § 9 Abs. 1a BauGB) ... 15
3.2 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen ... 15
3.2.1 Kampfmittel, Boden- und Altlastenkundliche Baubegleitung ... 15
3.2.2 Bodendenkmäler ... 16
3.2.3 Artenschutz ... 16
3.2.4 Ferngasleitungen ... 16
3.2.5 Bauverbotszone, Baubeschränkungszone ... 17
4 Verkehrserschließung ... 17
4.1 Zufahrt ... 17
4.2 Funktionsnachweis Zufahrt ... 17

4.3 Öffentlicher Nahverkehr und Radwegeverbindungen 18
5 Ermittlung von Umweltauswirkungen sowie landschaftspflegerischer und artenschutzrechtliche Belange im Hinblick auf deren Erheblichkeit und bezüglich deren Verbotstatbestände 19
5.1 Umweltbericht / Umweltprüfung 19
5.2 Natur- und Artenschutz 19
6 Wasserwirtschaft / Grundwasserschutz 20
6.1 Wasserversorgung 20
6.2 Entwässerung 20
6.3 Überschwemmungsgebiet / Oberirdische Gewässer 21
6.4 Wasserschutzgebiete 22
7 Kampfmittel 23
8 Altlastenverdächtige Flächen / Altlasten, Bergbau 24
9 Immissionsschutz 25
9.1 Lärmimmissionen 25
9.2 Geruchsemissionen 25
10 Denkmalschutz 29
10.1 Bodendenkmäler 32
11 Sonstige Infrastruktur 32
12 Bodenordnung 32
13 Flächenbilanz 33
14 Städtebauliche Vorkalkulation 33

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Nutzung als Flüchtlingsunterkunft im Jahr 2015, Quelle: lindenholzhausen.de..... 2
Abb. 2: Lage des Plangebiets, Quelle: geoportal.hessen.de (2019)..... 3
Abb. 3: Lage des Plangebiets, Grundlage: Kataster Stadt Limburg, unmaßstäblich 3
Abb. 4: Vorhaben- und Erschließungsplan, Goldbeck Südwest GmbH März 2024 5
Abb. 5: Vohabenbezogener Bebauungsplan „Hochregallager Staffel“ mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan, Dez. 2024 8
Abb. 6: Ausschnitt des Regionalplans Mittelhessen 2010 für das Hochregallager Staffel 10
Abb. 7: Darstellung des Plangebietes im Gesamtflächennutzungsplan, Quelle: Gesamtflächennutzungsplan der Kreisstadt Limburg a. d. Lahn, 2011 11
Abb. 8: Plankarte Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Hochregallager Staffel“ mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan, Kraus/Goldbeck 12/2024 12
Abb. 9: Radwegeverbindungen, Darstellung Plangebiet, Kraus, 2024 Grundlage: https://radroutenplaner.hessen.de/map 18
Abb. 10: Oberirdische Gewässer und deren Abflussgebiete (blau) sowie deren Überschwemmungsgebiete (lila), Darstellung Plangebiet (rot), Quelle: hwrm.hessen.de 2024 22
Abb. 11: Karte der Wasserschutzgebiete, Darstellung Plangebiet (rot), Quelle: gruschu.hessen.de 2024 22
Abb. 12: Immissionswerte für Geruch entsprechend Geruchsimmissions- Richtlinie (GIRL) (09/2008), Quelle: iMA Richter & Röckle GmbH & Co. KG, Bericht 20-06-04-FR (S. 34).....26
Abb. 13: Relative Häufigkeiten der Geruchsstunden in Prozent für Geruch nach allen Anlagen (Gießerei, Holzverarbeitung, Kläranlage), Quelle: iMA Richter & Röckle GmbH & Co. KG, Bericht 20-06-04-FR (S. 28).....27
Abb. 14: Relative Häufigkeiten der Geruchsstunden in Prozent. Keine Bebauung auf dem Betriebsgelände der Blenk GmbH & Co. KG, Quelle: iMA Richter & Röckle (08.09.2023) Dokument Nr. 22-03-44-FR 28
Abb. 15: Relative Häufigkeiten der Geruchsstunden in Prozent, Die geplante Halle auf dem Betriebsgelände der Fa. Blenk GmbH & Co KG, wurde in der Ausbreitungsberechnung berücksichtigt, Quelle: iMA Richter & Röckle (08.09.2023), Dokument Nr. 22-03-44-FR 28
Abb. 16: Sichtachse vom Plangebiet auf den Dom und die St. Lubentius-Basilika, Kraus 02/2020 auf der Grundlage von Google-Earth 30
Abb. 17: Übersicht Sichtachse auf den Dom im Bereich des geplanten Hochregellagers, Vergleich alte Planung (rot/braun)/neue Planung (grün), DDD-Visualisierungen Lahnstein/2020, Überarbeitet durch Kraus 2023.....30
Abb. 18: Ausschnitt Sichtachse auf den Dom im Bereich des geplanten Hochregellagers, Vergleich alte Planung (rot/braun)/neue Planung (grün), DDD-Visualisierungen Lahnstein 2020, Überarbeitet durch Kraus 2023.....31
Abb. 19: Hinweis auf Bodendenkmäler im Plangebiet, Quelle: geoportal.hessen.de 2023....32

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: historische Nutzung des Plangebiets (Flurstück 346/6 teilweise) 4
Tabelle 2 Flächenbilanz, Kraus 2023..... 5
Tabelle 3: geplante Nutzung Gewerbegrundstück, Kraus 2023 6
Tabelle 4: Verfahrensverlauf..... 7
Tabelle 5: Flächenbilanz.....33

Teil 2: Umweltbericht

1 Vorbemerkungen

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Limburg a. d. Lahn hat in ihrer Sitzung am 17.12.2018 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Hochregallager Staffel" beschlossen. Bislang fand die frühzeitige Beteiligung vom 05.11.2019 – 06.12.2019, ein förmlicher Beteiligungsprozess vom 01.08.2022 bis 09.09. 2022 statt. Die Stellungnahmen befassen sich neben bodenrelevanten, wasser- und artenschutzrechtlichen Themen mit den Belangen der wegemäßigen Erschließung sowie Geruchsimmissionen von Seiten der benachbarten Eisengießerei.2019

Den Stellungnahmen wurde nachgegangen. Aus dem Ergebnis ergaben sich die Änderungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und Vorhaben- und Erschließungsplanes, sodass in der Zeit vom 04.12.2023 – 12.01.2024 eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange erforderlich wurde (§§ 4a Abs. 3, 4 Abs. 2, 3 Abs. 2 BauGB).

Der Geltungsbereich ist, entgegen dem Aufstellungsbeschluss vom 17.12.2018, um die Zufahrt reduziert worden. Die Reduzierung des Geltungsbereiches ist aufgrund einer privatrechtlichen Einigung erfolgt und daher nicht mehr Bestandteil des Bebauungsplans.

1.1 Veranlassung und Planziel

Die Firma Blenk, 100%ige Tochter der Klingele Papierwerke GmbH & Co. KG mit Sitz in Remshalden bei Stuttgart ist ein Unternehmen der Verpackungsbranche mit aktuellem Sitz in Villmar-Aumenau. Sie wird mit Verpackungen aus der Klingele Gruppe und anderen Wellpappherstellern beliefert und verkauft diese an Verpackungshändler und Internetversandhändler in Deutschland und Europa. Kleinserien werden teils vor Ort produziert. Darüber hinaus werden Waren für Kunden direkt vor Ort verpackt und verschickt (Dropship). Das Lager in Villmar-Aumenau umfasst ca. 17.000 m² Fläche. Aktuell werden 37 Mitarbeiter in Villmar beschäftigt. Die logistischen Voraussetzungen sowie die Verkehrsanbindungen sind nicht optimal. Geplante Erweiterungen und notwendige Umstrukturierungen sind nicht möglich. Daher sucht das Unternehmen einen neuen, passenderen Standort.

Das Plangebiet erfüllt die notwendigen Kriterien des Unternehmens in punkto Flächengröße, Verkehrsanbindung und städtebauliche Voraussetzungen. Das geplante Hochregallager in Staffel soll der Vergrößerung des Unternehmens sowie der logistischen Neuordnung des Betriebes dienen. Mit Hilfe des Hochregallagers können betriebliche Arbeitsabläufe automatisiert werden. Zusätzlich ist am Standort Staffel ein Innovationszentrum der Fa. Klingele geplant.

Städtebauliches Ziel der Stadt Limburg ist es, vorrangig statt der Ausweisung von Außenbereichsflächen, Gewerbebrachen zu reaktivieren. Dies kann durch die Nutzung des ehemaligen, stark versiegelten Lagerplatzes geschehen.

Planziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Hochregallager Staffel" Limburg ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des Vorhabens zu schaffen. Die Fläche ist gem. Auskunft der Bauaufsicht der Stadt Limburg als Innenbereich zu werten und gem. 34 BauGB bebaubar. Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Limburg stellt die Planflächen bereits als gewerbliche Bauflächen Bestand dar. Diese wurden als solche auch schon in der Vergangenheit genutzt. Die Stadt Limburg hat im Plangebiet im Jahr 2015 ein Flüchtlingslager betrieben. Das Plangebiet ist bereits großflächig versiegelt und über gesicherte Nutzungsrechte an privaten Verkehrsflächen an die B8 für Verkehre von und zu dem Plangebiet angeschlossen.

Abb. 1: Nutzung als Flüchtlingsunterkunft im Jahr 2015, Quelle: lindenholzhausen.de

Planerfordernis

Zur Realisierung des Vorhabens ist das Plangebiet als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO mit den entsprechenden Festsetzungen der Art und des Maßes der baulichen Nutzung auszuweisen, die den Bau und Betrieb des Hoch-Regal-Lagers, einer Lager-/Abstellhalle, Kommissionier-/ und Produktionshalle sowie weiterer Funktionsgebäude (Büro- und Verladebereich) planungsrechtlich gestatten. Bisher diente die Gewerbefläche überwiegend der Lagerung von Produkten und Materialien des Produktionsbetriebes der Fa. Buderus. Die historische Nutzung wird in dem Punkt 1.3 ausführlich beschrieben.

1.2 Lage, Größe, Nutzung und Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am Nordrand der Gemarkung Staffel und umfasst 25.982 m². Entsprechend der Baugenehmigung (Bauschein-Nr. 4/1955) wurde die Errichtung und Versiegelung eines gewerblich genutzten Lagerplatzes im Plangebiet genehmigt. Südlich und Östlich des gewerblich genutzten Bereichs befinden sich Gehölzstrukturen, die sich sukzessive entwickelt haben. Inmitten dieser Gehölze liegt vermutlich ein ehemaliger, verfüllter Bergschacht. An die südliche Gehölzstruktur schließt sich eine landwirtschaftliche Fläche an, die außerhalb des Plangebietes/Geltungsbereiches liegt.

Östlich des Plangebiets grenzt das Firmengelände der Fa. MeierGuss an, westlich landwirtschaftliche Fläche, im Norden die Dämme der Bahn- und Autobahntrasse. Die nächstgelegene Wohnbebauung befindet sich rund 100 m entfernt.

Das Plangebiet ist über eine private Verkehrsfläche mit Anschluss an die Elzer Straße (B8) im Nordosten erschlossen. Die wegemäßige Erschließung ist grundbuchrechtlich über Grunddienstbarkeiten und wird bei der Erteilung der Baugenehmigung durch öffentlich-rechtliche Baulasten gesichert. Eine Auffahrt zur Autobahn A3 ist über die Bundesstraße 8 (B8) in 2,5 km Entfernung zu erreichen.

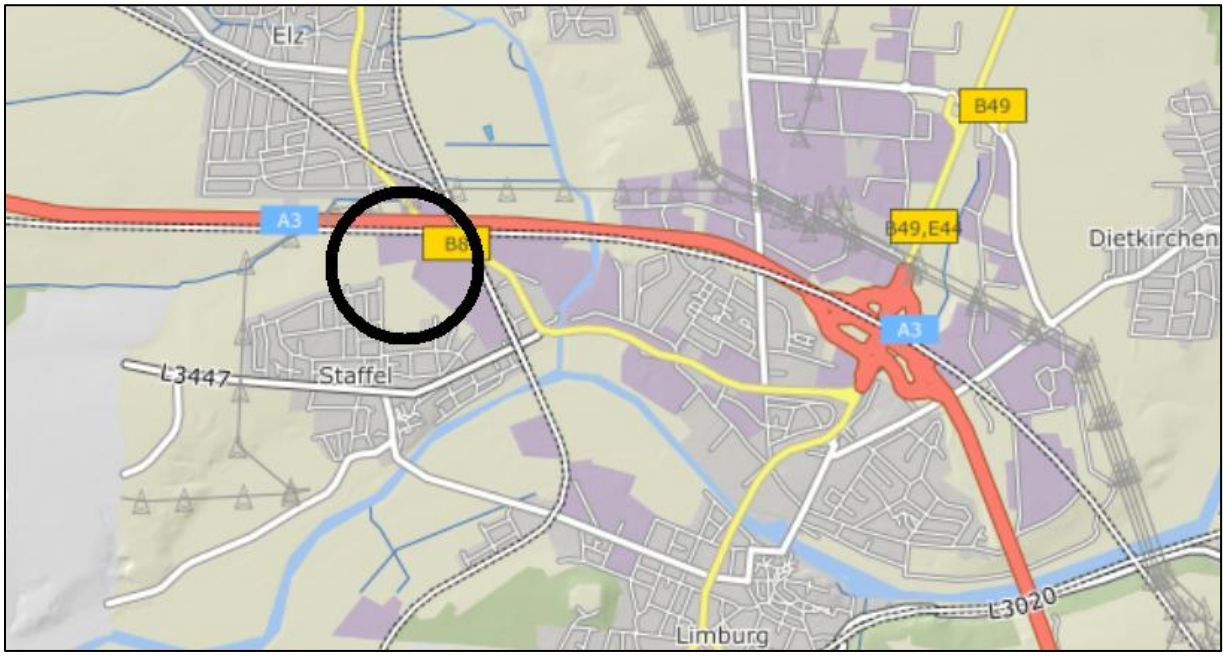

Abb. 2: Lage des Plangebiets, Quelle: geoportal.hessen.de (2019)

Das Plangebiet umfasst nachfolgend aufgeführtes Flurstück:
Flur 3, Gemarkung Staffel ,Flurstück:346/6 teilweise

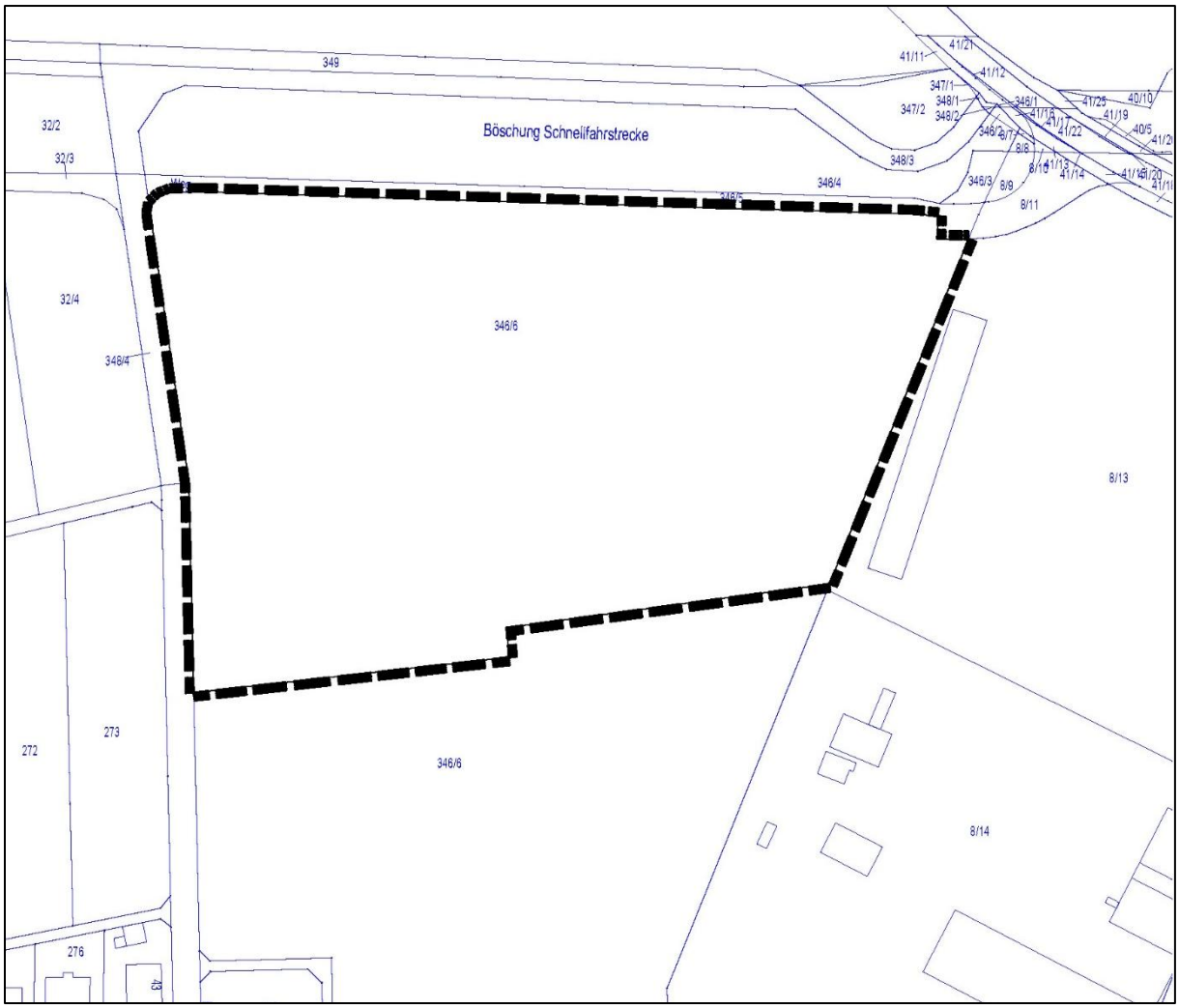

Abb. 3: Lage des Plangebiets, Grundlage: Kataster Stadt Limburg, unmaßstäblich

1.3 Historische Nutzung

Das gesamte Flurstück 346/6 ist ca. 42.500 m² groß. Der eingezäunte Teil von 25.982 m² wurde seit 1955 als Lagerplatz mehr oder weniger intensiv genutzt. Nachweisbar war die Fläche mit zwei Lagergebäuden und 2 Wohnbaracken sowie einem unterirdischen Heizöltank bebaut. Die südliche Restfläche von rund 16.518 m² wurde in der Vergangenheit und bis heute landwirtschaftlich bewirtschaftet. Die Erkenntnisse stammen aus der Einsichtnahme in Unterlagen des Grundstückseigentümers zur historischen Nutzungsrecherche aus dem Jahr 2012, deren wichtigsten Meilensteine in der nachfolgenden Tabelle zusammengefasst wurden.

Jahr	Nutzung/ Maßnahmen
vor 1955	landwirtschaftliche Nutzfläche der Carlshütte, ein Lagergebäude (Vermutung)
1955	Genehmigung für einen Lagerplatz nach Bauschein Nr.4/1955, Landkreis Limburg
1961	Genehmigung für die Errichtung eines Lagerschuppens nach Bauschein 635/61 (im Lageplan zum Bauschein sind weiterhin 3 Lager- und Wohnbaracken sowie Kanalleitungen und die Grundstücksentwässerung dargestellt)
1982	Baugenehmigung zum Einbau eines unterirdischen Heizöltanks (7.000 l) mit Bauschein 272/ 82, Stadt Limburg (im Lageplan zum Bauschein 272/82 sind 3 Gebäude dargestellt)
1992	Ausbau und Verschrottung des unterirdischen Heizöltanks
1993	Lagerung von Fertigteilen der Fa. Buderus
1994	nach 1979 errichtetes Lagergebäude erhalten
nach 1994	Rückbau des nach 1979 errichteten Lagergebäudes bis auf die Beton-Bodenplatte
2000	Nutzung als Lagerfläche beim Bau der ICE-Trasse mit Abtrennung eines 30m breiten Streifens parallel zu dem nördlichen Flurstück der ICE-Trasse
2015	Nutzung der Fläche des Plangebietes mit Unterkünften für Geflüchtete

Tabelle 1: historische Nutzung des Plangebiets (Flurstück 346/6 teilweise)

Über eine Altbergbauauskunft wurde bekannt, dass das Vorhaben in einem Gebiet von drei bestätigten Bergwerksfeldern liegt, in denen Bergbau umgegangen ist. Hieraus resultiert ein ca. 16 m tiefer Suchschacht, der im Bereich der südlichen Gehölze vorhanden ist. Die ordnungsgemäße Verfüllung wird bei Umsetzung der Planung geprüft, ansonsten wird der Schacht gegen Unfallgefahren gesichert. Weitere bergbauliche Aktivitäten fanden außerhalb des Plangebiets statt.

1.4 Vorhaben

Das ca. 2,6 ha große Plangebiet soll auf einer Fläche von 6.739 m² bebaut werden. Hiervon entfallen 2.387 m² auf ein max. 17 m hohes Hoch-Regal-Lager, ca. 578 m² auf eine max. 17 m hohe Lager- & Abstellhalle, eine 2.400 m² vorgelagerte Kommissionier- und Produktionshalle und ein 749 m² großer Verladebereich mit einer max. Höhe von 10,50 m sowie ein 12,50 m hohes Bürogebäude mit einer Grundfläche von 625 m².

Nebenanlagen sind in Form eines Sprinklertanks, einer Sprinklerzentrale sowie eines Müllplatzes und Verladerampen geplant. Die Gebäude erhalten eine Umfahrt für Rettungs- und Feuerwehrfahrzeuge. Innerhalb des Plangebietes werden Pkw-/ und Fahrradstellplätze für Mitarbeiter und Kunden sowie ein Aufenthaltsbereich/Terrasse geplant. Die restlichen Hofflächen dienen überwiegend dem Rangieren und dem Abstellen der Lkw. Das Grundstück ist eingefriedet. Die Zufahrt soll über private Verkehrsflächen mit Anschluss an die Elzer Straße (B8) im Nordosten erfolgen. Sie ist asphaltiert und für den geplanten LKW-Verkehr ausgelegt. Die wegemäßige Erschließung ist grundbuchrechtlich über Grunddienstbarkeiten und wird bei

der Erteilung der Baugenehmigung durch öffentlich-rechtliche Baulasten gesichert. Alle notwendigen Zufahrts- und Leitungsrechte zur Realisierung des Vorhabens sind grundbuchrechtlich über Grunddienstbarkeiten gesichert. Grünflächen erstrecken sich im Norden und Westen in Form von Maßnahmenflächen zur Bestandssicherung der vorhandenen Zauneidechsenpopulation und im Osten und Süden durch die vorhandenen Gehölzstrukturen, deren Bestand festgeschrieben wird.

Nutzungen im jeweiligen Geltungsbereich	**rechtlicher Bestand m²**	**Planung m²**
Lagerplatzflächen aus Schotter (Bauschein Nr. 04/1955 des Landkreises Limburg)	25.982	
Gewerbegebiet - GE, davon in der Planung 4.564 m² Flächen mit Bindungen zum Erhalt von Sträuchern, Bäumen und sonstigen Pflanzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b		23.868
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft		2.114
Gesamt Geltungsbereich/Plangebiet	**25.982**	**25.982**

Tabelle 2 Flächenbilanz, Kraus 2023

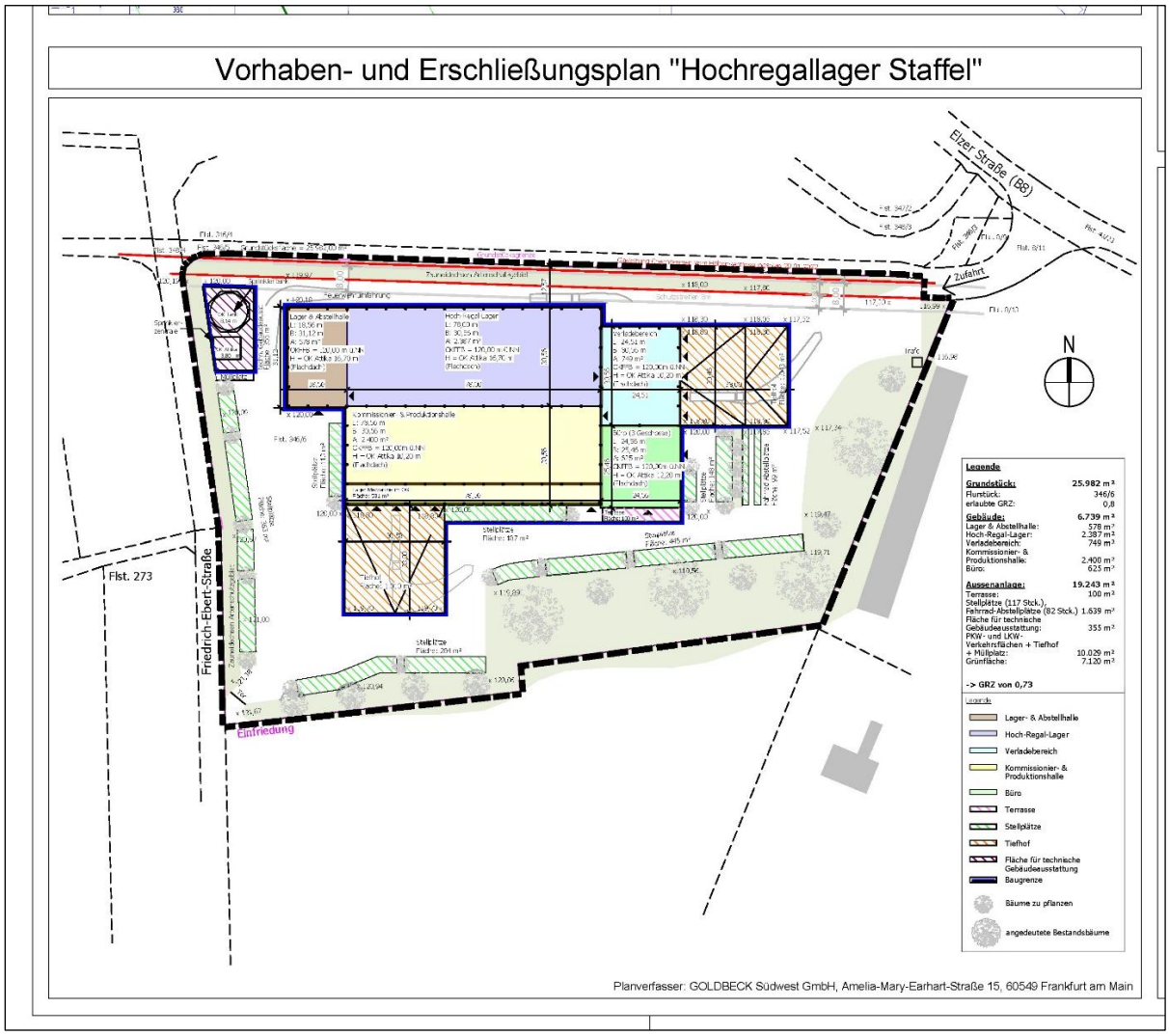

Abb. 4: Vorhaben- und Erschließungsplan, Goldbeck Südwest GmbH März 2024

Das Vorhaben gliedert sich in folgende Nutzungen:

Nutzungen Gewerbegrundstück	Planung m²
Lager & Abstellhalle	578
Hochregallager	2.387
Verladebereich	749
Kommissionier- & Produktionshalle	2.400
Büro	625
Überbaute Flächen	**6.739**
Terrasse	100
Stellplatzflächen	1.639
Fläche für technische Gebäudeausstattung (inkl. Sprinkler-tank und Sprinklerzentrale)	355
Hof- und Freiflächen (inkl. Tiefhöfe, Müllplatz)	10.029
versiegelte Flächen	**12.123**
Grünflächen im Bereich der Verkehrs-/Stellplatzflächen	442
Flächen mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen (Gehölzflächen)	4.564
Grünflächen	**5.006**
Zwischensumme Gewerbegebiet	**23.868**
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (Zauneidechsenhabitat)	2.114
Maßnahmenflächen für den Natur- und Artenschutz	**2.114**
Gesamt Geltungsbereich/Plangebiet	**25.982**

Tabelle 3: geplante Nutzung Gewerbegrundstück, Kraus 2023

1.5 Verfahrensart / Verfahrensverlauf

Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) im Regelverfahren aufgestellt. Der Abschluss eines Durchführungsvertrags ist zwingend notwendig. Wird in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans durch Festsetzung eines Baugebiets auf Grund der Baunutzungsverordnung oder auf sonstige Weise eine bauliche oder sonstige Nutzung allgemein festgesetzt (hier: Gewerbegebiet), ist unter entsprechender Anwendung des § 9 Absatz 2 BauGB festzusetzen, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.

Aufgrund von Änderungen in der bislang geplanten Ausweisung von Verkehrsflächen und einer Änderung im Gebäudekörper des Hochregallagers, die sich auf den vorhabenbezogenen Bebauungsplan und den Vorhaben- und Erschließungsplan auswirken, wurde eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. §§ 4a Abs. 3 BauGB durchgeführt.

Der Verfahrensverlauf stellt sich in der folgenden Weise dar:

Verfahrensschritt	Datum/einschließlich
Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB	17.12.2018
Amtl. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	09.05.2019
Amtl. Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit	28.10.2019
Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB	05.11.2019 - 20.11.2019
Beteiligung der Behörden und sonstige TöB gem. § 4 (1) BauGB	05.11.2019 - 06.12.2019
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	18.05.2020
Erneuter Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	18.07.2022
Amtl. Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit	29.07.2022
Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB	08.08.2022 - 09.09.2022
Beteiligung der Behörden und sonstigen TöB gem. § 4 (2) BauGB	01.08.2022 - 09.09.2022
Erneuter Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	13.11.2023
Erneute amtl. Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit	23.11.2023
Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB	04.12.2023 – 12.01.2024
Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen TöB gem. § 4 (2) BauGB	04.12.2023 – 12.01.2024
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	23.09.2024
Rechtskraft erlangt durch öffentliche Bekanntmachung	05.12.2024

Tabelle 4: Verfahrensverlauf

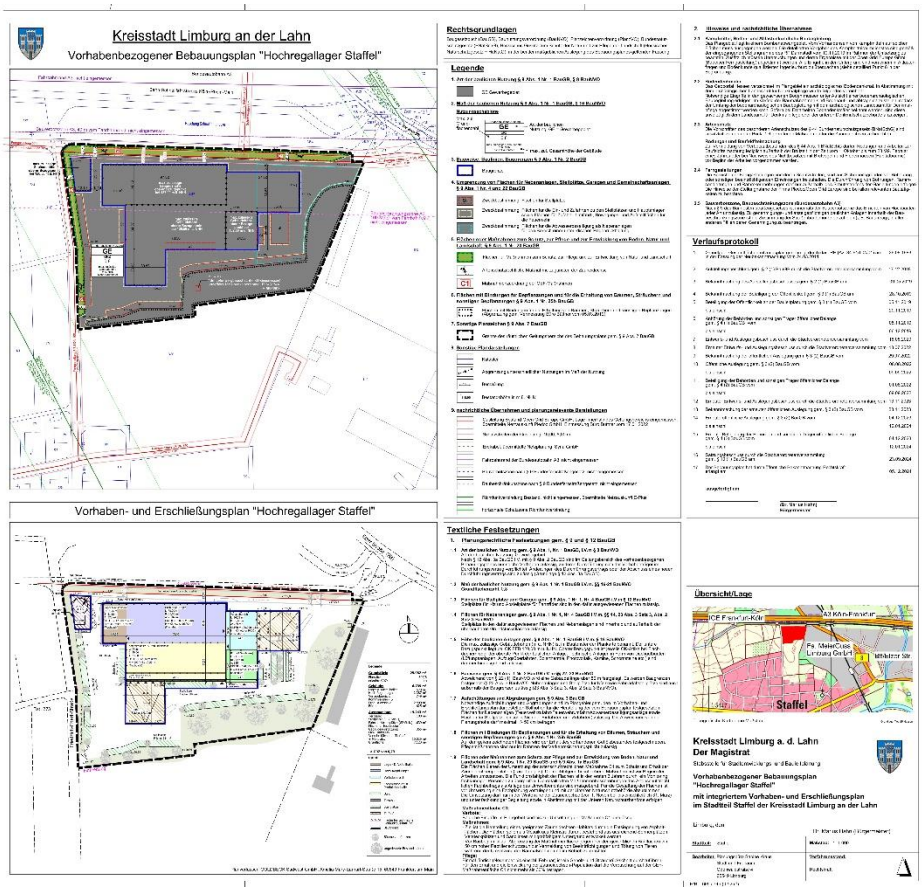

Abb. 5: Vohabenbezogener Bebauungsplan „Hochregallager Staffel“ mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan, Dez. 2024

2 Ziele der Raumordnung

2.1 Regionalplan Mittelhessen 2010 (RPM 2010)

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen und so aus dem Regionalplan zu entwickeln.

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird im Regionalplan Mittelhessen 2010 (RPM 2010) als „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Bestand“ dargestellt“. Das Vorhaben entspricht den Darstellungen und Zielen des Raumordnungsplanes in diesen Punkten.

Zu den Vorranggebieten Industrie und Gewerbe heißt es unter Ziel 5.3-1:

> *„Die für die Entwicklung der Wirtschaft benötigten und geeigneten Flächen sind vorrangig in den Vorranggebieten Industrie und Gewerbe Bestand zu erhalten und ggf. aufzuwerten, z.B. durch Mobilisierung und Reaktivierung ungenutzter Gewerbeflächen bzw. Gewerbebrachen, Reaktivierung kontaminierter Flächen, Konversion ehemals militärischer Anlagen und Nutzungsintensivierung.*

Und weiter unter Ziel 5.3-2:

> *„Die in der Plankarte ausgewiesenen Vorranggebiete Industrie und Gewerbe Planung dienen der Entwicklung bestehender Betriebe sowie der Neuansiedlung von Industrie- und Gewerbebetrieben. In ihnen hat die Industrie- und Gewerbeentwicklung Vorrang vor anderen Raumnutzungen und -funktionen.“*

Überlagert wird das Plangebiet mit der Signatur Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen sowie der angrenzende Bereich der Vorbehaltsfläche für die Landwirtschaft mit der Signatur „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“. Im Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft „ist dem Erhalt einer landwirtschaftlichen Nutzung ein besonderes Gewicht beizumessen“ (Regionalplan Mittelhessen 2010, S. 95).

Zum „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ heißt es unter Ziel 6.1.3-1:

> *„In den Vorbehaltsgebieten für besondere Klimafunktionen sollen die Kalt- und Frischluftentstehung sowie der Kalt- und Frischluftabfluss gesichert und, soweit erforderlich, wiederhergestellt werden. Diese Gebiete sollen von Bebauung und anderen Maßnahmen, die die Produktion und den Transport frischer und kühler Luft behindern können, freigehalten werden. Planungen und Maßnahmen in diesen Gebieten, die die Durchlüftung von klimatisch bzw. lufthygienisch belasteten Ortslagen verschlechtern können, sollen vermieden werden. Der Ausstoß lufthygienisch bedenklicher Stoffe soll reduziert, zusätzliche Luftschadstoffemittenten sollen nicht zugelassen werden.“*

Von der Bauleitplanung/dem Vorhaben gehen keine erheblichen Auswirkungen auf das Klima aus, da die Fläche im realen Bestand bereits großflächig versiegelt ist und bestehende frischluftproduzierende Gehölze festgeschrieben werden. Aufgrund der topografischen Verhältnisse ist mit keinem Kalt- und Frischluftabfluss im Plangebiet zu rechnen. Die Frisch- und Kaltluftversorgung der südlich gelegenen Wohnlagen von Staffel wird durch die Planung nicht verändert. Die Leitbahnen Richtung B8 bleiben über die Wegestrukturen erhalten. Die klimatisch wirksamen Grünstrukturen werden durch das angelegte Zauneidechsenhabitat ergänzt und verbessern die klimatische Ortssituation. Den Grundsätzen der Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktionen wird somit Rechnung getragen.

Von der Planung gehen keine Änderungen auf die landwirtschaftliche Flächen aus und somit sekundär keine Auswirkungen auf das „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“.

Westlich schließt an das Plangebiet ein „Vorrang- und Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“ an. Östlich ein „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Bestand“. Im Norden verläuft eine „Fernverkehrsstrecke" (ICE) und eine „Bundesfernstraße mind. vierstreifig".

Gem. dem Ziel 5.4-6 des Raumordnungsplanes Mittelhessen 2010 sind erhebliche optische Beeinträchtigungen landschaftsprägender, historischer Silhouetten und Ansichten unzulässig. Für Limburg werden die Lubentius-Basilika mit ihren Nord- und Westansichten in dem Stadtteil Dietkirchen sowie der Dom in Limburg uneingeschränkt benannt. Die Prüfung der Sachverhalte wird in dem Kapitel 10 Denkmalschutz ausführlich abgehandelt. An dieser Stelle kann gesagt werden, dass durch den Bau des Hochregallagers weder die Silhouetten und Ansichten der Lubentius-Basilika noch der des Doms erheblich beeinträchtigt werden, sodass die geplanten Maßnahmen dem regionalplanerischem Ziel nicht entgegenstehen.

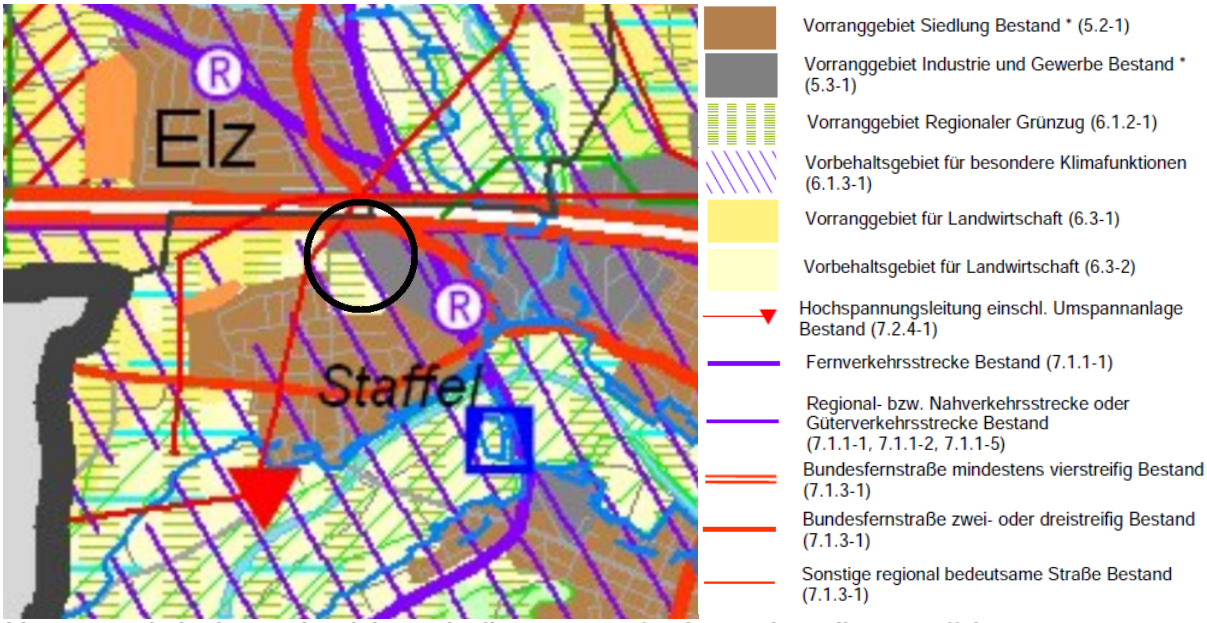

Abb. 6: Ausschnitt des Regionalplans Mittelhessen 2010 für das Hochregallager Staffel

2.2 Gesamtflächennutzungsplan der Stadt Limburg (2011)

Legende FNP im Plangebiet		Legende FNP umliegend Plangebiet	
	Lage des Plangebietes		Wohnbauflächen Bestand
	Gewerbliche Bauflächen Bestand		Flächen für Bahnanlagen
	Ferngasleitung		Flächen für die Forstwirtschaft Planung

	Richtfunktrasse		Immissionsschutzpflanzung
	Bäume kleinkronig Planung		Fläche für den Gewässerschutz
			Grenze Siedlungsentwicklung

Abb. 7: Darstellung des Plangebietes im Gesamtflächennutzungsplan, Quelle: Gesamtflächennutzungsplan der Kreisstadt Limburg a. d. Lahn, 2011

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts sind Abweichungen des Bebauungsplans vom Flächennutzungsplan zulässig, insoweit die Grundkonzeption des Flächennutzungsplans unangetastet bleibt. Der Flächennutzungsplan entfaltet keine Außenwirkung gegenüber Betroffenen, er hat lediglich eine interne Bindungswirkung.

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan der Stadt Limburg weist das Plangebiet im Bereich des geplanten Hochregallagers als „Gewerbliche Baufläche Bestand“ aus. Eine Flächennutzungsplanänderung ist nicht notwendig, da die geplanten Nutzungen mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes übereinstimmen.

Im Osten grenzen weitere Gewerbeflächen an das Plangebiet an, im Süden eine geplante Fläche für die Forstwirtschaft – Immissionsschutzpflanzung“, die aktuell als Acker genutzt wird. Im Westen ist der Bereich als „Grünfläche Bestand" mit anschließender „Fläche für die Landwirtschaft (Grünland Bestand) dargestellt. Ebenso beginnt dort eine „Fläche mit wasserrechtlicher Festsetzung, Wasserschutzgebiet". Im Norden des Plangebiets verläuft eine Ferngasleitung (Bestand), deren Abstandsflächen zur Bebauung Berücksichtigung finden. Angrenzend verläuft eine Fläche „Bahnanlagen Bestand", welche die ICE-Trasse abbildet. In dem Gebiet sind kleinkronige Bäume Planung symbolisiert. Sie sollen der Vernetzung der Grünstrukturen entlang den Gewerbeflächen in die offene Landschaft dienen. Diese Funktion übernimmt bereits ein Feldgehölz, das sich im südlichen und östlichen Randbereich der Gewerbefläche entwickelt hat. Durch das Plangebiet verläuft eine Richtfunktrasse, die zu einer Mastanlage im nordöstlichen Bereich der Gemarkung Staffel läuft. Topografisch liegt der Mastfuß des rund 60 m hohen Turmes rund 80 m höher als das Plangebiet. Das Hochregallager wird deutlich unter den Gebäuden der Wohnbausiedlungen der nordöstlichen Hangbereiche von Staffel liegen, sodass von keiner Beeinträchtigung der Richtfunktrasse auszugehen ist. Weitere Richtfunkverbindungen wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemeldet. Keine davon liegt, inklusive ihrer Schutzzonen, im Konfliktbereich mit dem Hochregallager.

2.3 Landschaftsplan der Kreisstadt Limburg a. d. Lahn

Das Plangebiet beschreibt der Landschaftsplan der Stadt Limburg (2013) in der Karte „Biotop und Nutzungstypen“ wie folgt:

- Gewerbliche Baufläche (IG) im Bereich des bestehenden Lagerplatzes
- Feldgehölze (Fg) südlich der Gewerblichen Baufläche und entlang der östlichen Grundstücksgrenze
- Baumreihe (Br) entlang der gesamten westlichen Grundstücksgrenzen

Die einzelnen Themen des Landschaftsplanes werden ausführlich im Umweltbericht dargelegt.

3 Inhalt und Festsetzungen

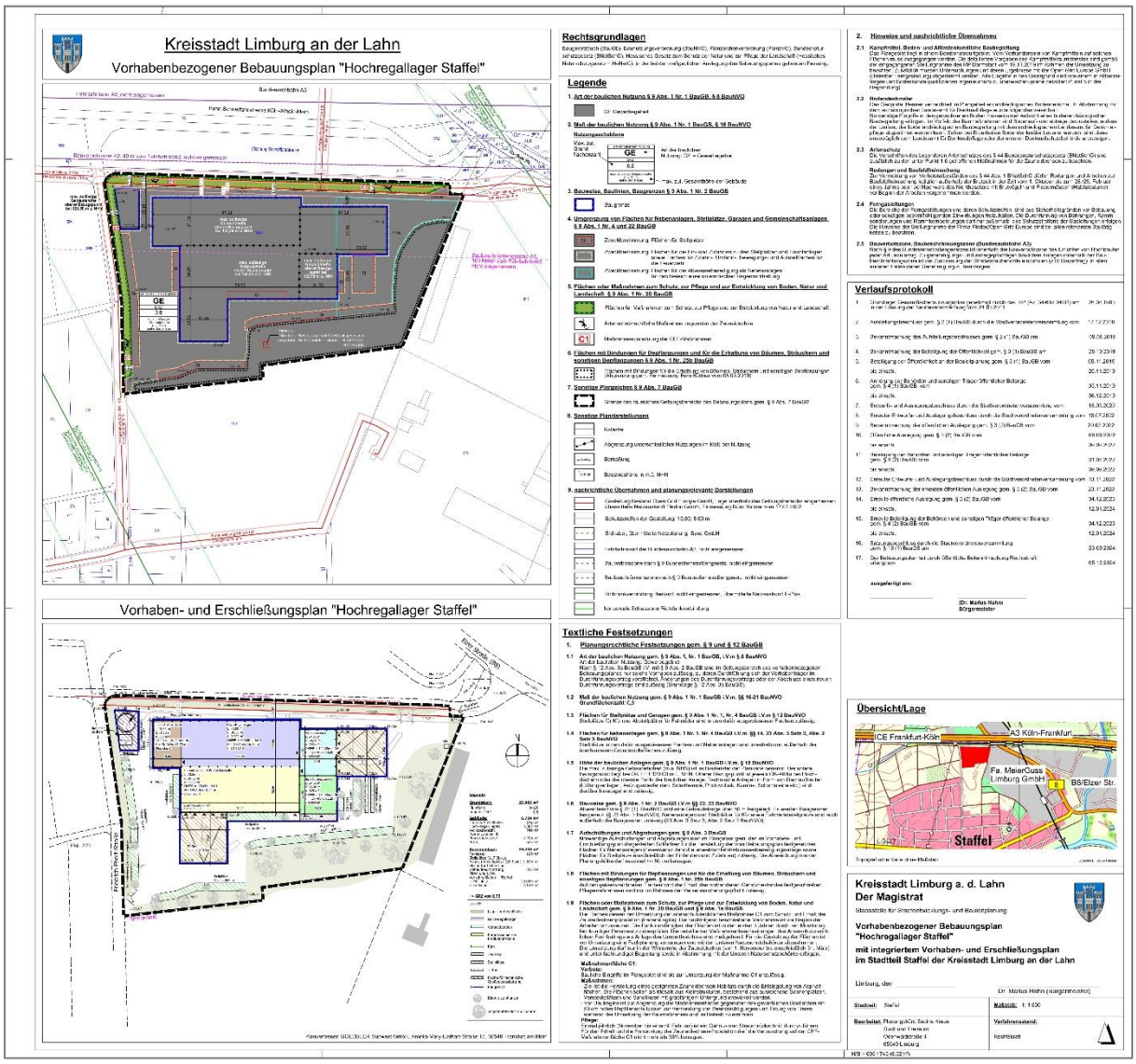

Abb. 8: Plankarte Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Hochregallager Staffel“ mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan, Kraus/Goldbeck 12/2024

Für die Ansiedlung eines Hochregallagers, einer Lager-/Abstellhalle, Kommissionier-/ und Produktionshalle sowie weiterer Funktionsgebäude (Büro- und Verladebereich) werden im Plangebiet des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Hochregallager Staffel“ die städtebaulichen Voraussetzungen und Rahmenbedingungen nachhaltig geschaffen. Zur Realisierung des Vorhabens unter Bewahrung der städtebaulichen Ziele der Stadt Limburg und unter Berücksichtigung der vorgetragenen Stellungnahmen sowie der neuen Projektentwicklung, werden nachfolgende planungsrechtliche Festsetzungen getroffen. Gegenüber dem bisherigen Entwurf wurde der Geltungsbereich des Plangebietes im Bereich der Zufahrten reduziert. Weiterhin wurden die Baufenster und die Höhen entsprechend der Vorhabenplanung angepasst sowie die Flächen für die Nebenanlagen konkretisiert. Die sonstigen Änderungen gegenüber der vorangegangenen Verfahrensschritte resultieren in nachrichtlicher Übernahmen der Hinweise und Anregungen in die Plankarte.

Für den Inhalt und die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gelten neben den bedingten Festsetzungen zum Baugebiet (vergleiche § 12 Abs. 3a BauGB) auch die

Vorschriften für Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen, das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und überbaubaren Grundstücksflächen aus der Baunutzungsverordnung in der Fassung und Bekanntmachung von 21.11.2017.

3.1 Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 und § 12 BauGB

3.1.1 Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. § 8 BauNVO

Das Plangebiet wird entsprechend den betrieblichen Erfordernissen der Fa. Blenk als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt.

Nach § 12 Abs. 3a BauGB i.V. mit § 9 Abs. 2 BauGB sind im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig (Grundlage § 12 Abs. 3a BauGB).

3.1.2 Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21 BauNVO

Die Grundflächenzahl wird gem. § 17 BauNVO (Orientierungswert für Gewerbegebiete) auf 0,8 festgesetzt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Hochregallager Staffel“ setzt die in der Vergangenheit gewerblich genutzten Bauflächen im nördlichen Bereich des Flurstücks 346/6, als Gewerbegebiet fest.

Die Änderung der Baufenster und der Gebäudepositionierung tragen den Schutzstreifen der Gasleitungen im Plangebiet Rechnung. Die Bauverbotszone der Bundesautobahn A3 und der Bundesstraße B8 werden von den Maßnahmen nicht berührt. Die ausgewiesenen Baufenster liegen jedoch in der Baubeschränkungszone der A3. Zu genehmigungs- und anzeigepflichtigen baulichen Anlagen innerhalb der Baubeschränkungszone ist die Zustimmung der Straßenbaubehörde einzuholen (z.B. Bauantrag), in allen anderen Fällen deren Genehmigung zu beantragen.

3.1.3 Flächen für Stellplätze und Garagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1, Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO

Stellplätze für Kfz und Abstellplätze für Fahrräder sind in den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

3.1.4 Flächen für Nebenanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1, Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 14, 23 Abs. 3 Satz 3, Abs. 2 Satz 3 BauNVO

Stellplätze in den dafür ausgewiesenen Flächen und Nebenanlagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3.1.5 Höhe der baulichen Anlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO

Die max. zulässige Gebäudehöhen (m ü. NHN) ist im Baufenster der Plankarte benannt. Der untere Bezugspunkt liegt bei OK FFB 120,00 m ü. NHN. Oberer Bezugspunkt ist jeweils OK-Attika bei Flachdächern oder der oberste Punkt der baulichen Anlage. Technische Anlagen in Form von Dachaufbauten (Lüftungsanlagen, Aufzugsüberfahrten, Solarthermie, Photovoltaik, Kamine, Schornsteine etc.) sind darüber hinausgehend zulässig.

Die max. zulässige Gesamthöhe des Hoch-Regal-Lagers wird auf 137,00 m ü NHN festgesetzt. Dies resultiert aus einer Höhe des Hochregallagers von 16,70 m, gemessen an der vorgegebenen Oberkante Fertigfußboden von 120,00 m ü. NHN. Gleiches gilt für die 16,70 m hohe Lager & Abstellhalle. Die Kommissionier-/ und Produktionshalle sowie der Verladebereich mit jeweils 10,50 m Höhe bedingt eine Festsetzung von 130,50 m ü NHN. Für das 12,50 m hohe Bürogebäude wird eine max. Höhe von 132,50 m ü NHN festgesetzt.

Die größte Sichtwirkung haben das 16,70 m hohe Hoch-Regal-Lagers sowie die direkt angegliederten Lager & Abstellhalle. Die angegliederten Funktionsgebäude werden aufgrund der rund 15 m hohen eingrünenden Gehölzstrukturen und des Bahn- und Autobahndammes kaum wahrgenommen werden.

3.1.6 Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22, 23 BauNVO

Abweichend von § 22 (1) BauNVO wird eine Gebäudelänge über 50 m festgelegt.
Es werden Baugrenzen festgesetzt (§ 23 Abs. 3 BauNVO). Nebenanlagen und Stellplätze für Kfz sowie Fahrradabstellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig (23 Abs. 3 Satz 3, Abs. 2 Satz 3 BauNVO).

3.1.7 Aufschüttungen und Ausgrabungen gem. § 9 Abs. 3 BauGB

Notwendige Aufschüttungen und Abgrabungen sind im Plangebiet gem. den im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Sollhöhen für die Herstellung der vom Bebauungsplan festgesetzten Flächen für Nebenanlagen (Feuerwehrzufahrt/Feuerwehrumfahrt/ Abwasserbeseitigungsanlage sowie Flächen für Stellplätze einschließlich der Einfahrten und Zufahrten) zulässig. Die Abweichung von der Planungshöhe darf maximal +/- 50 cm betragen.

Notwendige Auf- und Abträge im Bereich der Flächen für Nebenanlagen (Feuerwehrzufahrt/Feuerwehrumfahrt/Abwasserbeseitigungsanlage sowie Flächen für Stellplätze einschließlich der Einfahrten und Zufahrten) ergeben sich aus den Bestandshöhen des Geländes, die als Anschlusspunkte zwischen Gebäude und festgesetzten Grünflächen/Zufahrtsbereichen beibehalten werden sollen. Einflussfaktoren der Gründung sind die Baugrundverhältnisse sowie statische Anforderungen. Ziel des Vorhabenträgers ist es, so möglichst wenig Erdbewegungen für die Realisierung der Baumaßnahme durchzuführen. Dies begründet sich nicht zuletzt in der Möglichkeit von etwaigen Bodendenkmälern im Plangebiet sowie hoher Entsorgungskosten. Die Parameter wurden bereits bei der Festlegung der Fertigfußbodenhöhe berücksichtigt.

3.1.8 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Auf den gekennzeichneten Flächen wird der Erhalt des vorhandenen Gehölzbestandes festgeschrieben. Pflegemaßnahmen sind nur im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht zulässig.

Entlang der südlichen und östlichen Grenze des eingefriedeten Gewerbegebietes wird der Erhalt des vorhandenen Gehölzbestandes festgeschrieben. Pflegemaßnahmen sind nur im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht zulässig. Hiermit wird den Zielsetzungen des Landschaftsplanes der Stadt Limburg Rechnung getragen sowie die wertgebenden Gehölzstrukturen, die sich sukzessive in der Vergangenheit gebildet haben, zum Erhalt festgeschrieben.

3.1.9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und § 9 Abs. 1a BauGB)

Die Flächen dienen der Umsetzung der artenschutzrechtlichen Maßnahme C1 zum Schutz und Erhalt der Zauneidechsenpopulation (Lacerta agilis). Die nachfolgend beschriebene Maßnahme ist vor Beginn der Arbeiten umzusetzen. Die Funktionsfähigkeit der Flächen ist in den ersten 3 Jahren durch ein Monitoring fachkundiger Personen zu überprüfen. Die detaillierten Maßnahmenbeschreibungen des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags als Anlage des Umweltberichtes sind maßgebend. Für die Gestaltung der Flächen ist vor Umsetzung eine Fachplanung vorzulegen und mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Die Umsetzung darf nur in der Winterruhe der Zauneidechse (von 1. November bis einschließlich 31. März) und unter fachkundiger Begleitung sowie in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde erfolgen.

<u>Maßnahmenfläche C1:</u>
Verbote:
- Bauliche Eingriffe im Plangebiet sind bis zur Umsetzung der Maßnahme C1 unzulässig.

Maßnahmen:
- Ziel ist die Herstellung eines geeigneten Zauneidechsen-Habitats durch die Entsiegelung von Asphaltflächen. Die Flächen sollen als Mosaik aus Kleinstrukturen, bestehend aus ausreichend Sonnenplätzen, Versteckplätzen und Sandlinsen mit grabfähigem Untergrund entwickelt werden.
- Vor Baubeginn ist zur Abgrenzung der Maßnahmenfläche gegenüber den gewerblichen Bauflächen ein 50 cm hoher Reptilienschutzzaun zur Vermeidung von Beeinträchtigungen und Tötung von Tieren während der Umsetzung der Baumaßnahme und im Betrieb zu errichten.

Pflege:
- Einmal jährlich (November bis einschl. Februar) ist ein Gehölz- und Strauchrückschnitt durchzuführen. Für den Erhalt und die Entwicklung der Zauneidechsen-Population darf die Verbuschung auf der CEF-Maßnahmenfläche C1 nicht mehr als 30% betragen.

Die Maßnahme C1 wurde bereits im Frühjahr 2020 zum größten Teil als CEF-Maßnahme unter Beachtung der Hinweise des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages und Einbindung der UNB umgesetzt. Ein Monitoring der Maßnahmen ist in 2020, 2021, 2022 und 2023 erfolgt. Die Population ist stabil. In 2020 und 2021 konnten neben adulten Tieren beiderlei Geschlechtes auch Jungtiere erfasst werden. Die Funktionsfähigkeit der Maßnahmen ist gewährleistet.

Auf die detaillierten Maßnahmenbeschreibungen im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag wird in der Plankarte hingewiesen. Diese sind weiterhin maßgebend für die Umsetzung der restlichen Maßnahmen. Lediglich ein kleiner Streifen im nordöstlichen Bereich muss durch die Umsetzung der vorhandenen Habitateinfriedung ergänzt werden. Die Maßnahme C1 wird auf der Grundlage des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages detailliert in der Plankarte beschrieben.

3.2 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

3.2.1 Kampfmittel, Boden- und Altlastenkundliche Baubegleitung

Das Plangebiet liegt in einem Bombenabwurfgebiet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss ausgegangen werden. Die detaillierten Vorgaben des Kampfmittelräumdienstes sind gem. der eingegangenen Stellungnahme des RP Darmstadt vom 19.11.2019 im Rahmen der Umsetzung zu beachten. Zusätzlich müssen Untersuchungen und

deren Ergebnisse mit der Open Grid Europe GmbH (Betreiber Ferngasleitung) abgestimmt werden. Alle Eingriffe in den Untergrund sind von einem in Altlastenfragen und Bodenkunde qualifizierten Ingenieurbüro zu überwachen (siehe detailliert Punkt 8 der Begründung).

Da die Kampfmitteluntersuchungen mit den Anforderungen der bodenbegleitenden Maßnahmen einhergehen, wurden diese Hinweise zusammengefasst. Thematisch werden diese in der Begründung ausführlich unter den jeweiligen Themenblöcken abgehandelt.

3.2.2 Bodendenkmäler

Das Geoportal Hessen verzeichnet im Plangebiet ein archäologisches Bodendenkmal. In Abstimmung mit dem archäologischen Landesamt für Denkmalpflege wurde folgendes vereinbart:
Notwendige Eingriffe in den gewachsenen Boden müssen unter Aufsicht einer bodenarchäologischen Baubegleitung erfolgen. Im Vorfeld der Baumaßnahmen sind Bodenauf- und abträge darzustellen, sodass der Umfang der bodenarchäologischen Baubegleitung mit dem archäologischen Landesamt für Denkmalpflege abgestimmt werden kann. Sofern bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, sind diese unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege oder der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

Dem Vorhabenträger sind diese Sachlagen bekannt. Diese werden bei den möglichen Gründungsvarianten Beachtung finden. Ziel ist es, durch entsprechende Gründungsweisen unnötigen Bodenauf- und abtrag zu vermeiden. Der Sachverhalt ist in die Festlegung der Oberkante des Fertigfußbodens der Gebäude berücksichtigt worden.

3.2.3 Artenschutz

Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zusätzlich zu den unter Punkt 1.7 (Plankarte) getroffenen Maßnahmen für die Zauneidechsen zu beachten.

Rodungen und Baufeldfreimachung
Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG dürfen Rodungen und Arbeiten zur Baufeldfreimachung lediglich außerhalb der Brutzeit in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar eines Jahres oder bei Nachweis des Nichtbesatzes mit Brutvögeln und Fledermäusen (Habitatbäume) vor Beginn der Arbeiten vorgenommen werden. Die kleinflächigen Rodungen wurden bereits in den Wintermonaten 2022/2023 in Vorbereitung der geplanten Umsetzung der Maßnahmen vorgenommen.

3.2.4 Ferngasleitungen

Die Bereiche der Ferngasleitungen und deren Schutzstreifen, sind aus Sicherheitsgründen vor Bebauung oder sonstigen beeinträchtigenden Einwirkungen freizuhalten. Die Durchführung von Bohrungen, Rammsondierungen und Rammkernbohrungen darf nur außerhalb des Schutzstreifens der Gasleitungen erfolgen. Die Hinweise der Stellungnahme der Firma Pledoc/Open Grid Europe sind bei allen relevanten Bautätigkeiten zu beachten.

Erschließungsmaßnahmen im Kreuzungsbereich der Leitungen sind mit dem Betreiber abzustimmen. Hierzu ist es bereits zwischen den Fachplanern des Vorhabenträgers und den Verantwortlichen des Betreibers zu Abstimmungen gekommen. Eine Lagemessung der Leitung inkl. einer groben Einmessung der Höhenlage ist für Entwässerungsvorplanung und Medienerschließung erfolgt. Die Vorhabenplanung wurde in Abstimmung mit dem Betreiber unter Berücksichtigung der Gasleitungsschutzstreifen modifiziert.

3.2.5 Bauverbotszone, Baubeschränkungszone

Nach § 9 des Bundesfernstraßengesetzes ist innerhalb der Bauverbotszone das Errichten von Hochbauten jeder Art unzulässig. Zu genehmigungs- und anzeigepflichtigen baulichen Anlagen innerhalb der Baubeschränkungszone ist die Zustimmung der Straßenbaubehörde einzuholen (z.B: Bauantrag), in allen anderen Fällen deren Genehmigung zu beantragen.

Das Baufenster liegt außerhalb der Bauverbotszone; ein Teil der Bebauung jedoch in der Baubeschränkungszone, sodass im Bauantragsverfahren die Zustimmung der Straßenbaubehörde einzuholen ist.

4 Verkehrserschließung

4.1 Zufahrt

Das Plangebiet wird über in Privateigentum stehende Verkehrsflächen an die Elzer Straße (B8) erschlossen. Die wegemäßige Erschließung ist grundbuchrechtlich über Grunddienstbarkeiten und wird bei der Erteilung der Baugenehmigung durch öffentlich-rechtliche Baulasten gesichert.

In ca. 2,5 km und 8 km Entfernung befinden sich Anschlußmöglichkeiten zur Autobahn A3 (Auffahrt Limburg/Auffahrt Nentershausen).

4.2 Funktionsnachweis Zufahrt

Bis zu 18 Lkw täglich bringen und holen die Verpackungsware der Firma Blenk ab. Die Lkw-Frequenz, mit der die stark befahrene Elzer Straße (B8) zusätzlich belastet wird, ist somit als gering zu werten. Die Nähe zum Autobahnkreuz Limburg und Diez mit Auffahrten auf die A3 sowie der Schnellstraße B 49 vermeidet eine Durchfahrt der Lkw durch die Innenstadt von Limburg. Die Ausweichfahrten durch Staffel zur Autobahnauffahrt Nentershausen können mit 1-5 Lkw am Tag als unbedeutend gewertet werden.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens war zu prüfen, ob das geplante Hochregallager Staffel leistungsfähig an die Elzer Straße B8 angeschlossen werden kann. Hierzu wurde ein Verkehrsgutachten erstellt (Professor Norbert Fischer-Schlemm, 02/2020), das Bestandteil der Verfahrensunterlagen ist. Dieses enthält folgende Zusammenfassung:

„Aufbauend auf den „Ist“-Verkehrsstärken des Knotenpunkts Elzer Straße B8 / Erschließungsstraße sowie den prognostizierten Ziel- und Quellverkehrsstärken des geplanten Hochregallagers Staffel wurden im Abschnitt 3 der vorliegenden Untersuchung die Dimensionierungsverkehrsstärken bezogen auf den Prognosehorizont 2035 ermittelt.

Die im Abschnitt auf der Grundlage dieser Dimensionierungsverkehrsstärken 2035 und des „Handbuchs für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen HBS“ [2] durchgeführten Kapazitätsnachweise ergaben, dass der bestehende Knotenpunkt Elzer Straße B8/Erschliessungsstraße ohne bauliche Veränderungen die zu erwartenden Ziel- und Quellverkehre des geplanten Hochregallager Staffel unter Beachtung der Verkehrsentwicklung bis zum Jahr 2035 in einer befriedigenden Verkehrsqualität (Qualitätsstufe C – s. Tabelle 1 im Abschnitt 4) aufnehmen kann.

Nach den Vorgaben der „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06)“ [1] ist weder die Einrichtung eines Aufstellbereichs noch ein Linksabbiegestreifen erforderlich. Im Abschnitt

5 wird dargelegt, dass die Sichtfelder den Forderungen der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) [1] entsprechen. Fahrkurven von EU-Sattelzügen zeigen auf, dass Gegenfahrstreifen weder beim Ab- noch beim Einbiegen zum bzw. vom geplanten Hochregallager Staffel mitbenutzt werden müssen.

Ebenfalls im Abschnitt 5 wird aufgezeigt, dass das Plangebiet sowohl fußläufig als auch mit dem Fahrrad und dem Öffentlichen Personennahverkehr optimal erreichbar ist.“

4.3 Öffentlicher Nahverkehr und Radwegeverbindungen

Abb. 9: Radwegeverbindungen, Darstellung Plangebiet, Kraus, 2024 Grundlage: https://radroutenplaner.hessen.de/map

Entlang der Elzer Straße verlaufen beiderseits Fußwege, die Bushaltestelle „Staffel Buderus“ der Buslinien 281, LM-11 und LM-13 ist nur wenige Meter entfernt. Der Bahnhof Limburg Staffel ist ca. 500 m entfernt. Somit ist das Gelände auch fußläufig und mit dem Öffentlichen Personennahverkehr erschlossen. Des Weiteren verlaufen in unmittelbarer Nähe ausgewiesene Fahrradwege, die von und nach den umliegenden Städten und Gemeinden ins Plangebiet führen. Die Frequenz von Fußgängern und Radfahrern auf den Radwegen rund um das Plangebiet ist als hoch zu werten. Die Stadt Limburg beabsichtigt in den nächsten Jahren die Radwegeverbindung zwischen Limburg und Hadamar als Radschnellweg auszubilden.

5 Ermittlung von Umweltauswirkungen sowie landschaftspflegerischer und artenschutzrechtliche Belange im Hinblick auf deren Erheblichkeit und bezüglich deren Verbotstatbestände

5.1 Umweltbericht / Umweltprüfung

Seit In-Kraft-Treten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S. 1359) am 20. Juli 2004 besteht die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan. Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Der Umweltbericht ist in die Abwägung einzustellen. Dieses Vorgehen ist für alle Bauleitpläne anzuwenden, deren Verfahren nach In-Kraft-Treten des EAG Bau eingeleitet wurde.

Entsprechend den gesetzlichen Erfordernissen wurde zu der Aufstellung des Bebauungsplanes eine Umweltprüfung gem. § 2 Absatz 4 und § 2a Satz 2 Nummer 2 durchgeführt, deren Ergebnisse im Umweltbericht in Teil 2 dokumentiert sind. Zusammenfassend ist zu sagen, dass die Bauleitplanung keine erheblichen Umweltwirkungen nach sich zieht. Dies bedingt sich insbesondere durch die Inanspruchnahme einer bereits versiegelten Gewerbefläche. Nachteilige Umweltwirkungen, wie z.B. die Beeinträchtigung von Eidechsenhabitaten, können durch entsprechende Maßnahmen vermieden, gemindert und ausgeglichen werden. Durch entsprechende Bauzeitenregelungen, Schutzzäune und vorauslaufenden CEF-Maßnahmen können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände vermieden werden.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß § 1a BauGB die Belange von Natur und Landschaft zu beachten und in die Abwägung einzustellen. Dazu sind auch die vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft durch entsprechende Maßnahmen zu kompensieren.

Die Eingriffsbilanzierung zeigt auf, dass die Eingriffswirkungen der Bauleitplanung kompensiert werden können (siehe Umweltbericht).

5.2 Natur- und Artenschutz

Das Plangebiet liegt in keinem FFH- oder Vogelschutzgebiet. Gesetzlich geschützten Biotope oder Biotopkomplexe werden von den Maßnahmen nicht betroffen.

Um das Eintreten von Verbotstatbeständen im Sinne § 44 BNatSchG auszuschließen, wurde das Plangebiet im Jahr 2019 im Hinblick auf das vorhandene Arteninventar untersucht. Dabei wurde festgestellt, dass eine Zauneidechsenpopulation den nordwestlichen Teil des Plangebietes entlang der Zaunanlage besiedelt. Zur Vermeidung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG wurden entsprechende CEF-Maßnahmen festgelegt, die bereits im Jahr 2020 größtenteils umgesetzt wurden. Grundsätzlich sollen alle Aufenthalts- und Lebensräume der Zauneidechse durch feste Schutzzäune gegenüber den gewerblichen Bauflächen abgegrenzt werden. Bautätigkeiten sind erst nach Errichtung dieser Zäune zulässig. In 2020 wurden bereits die Habitatverbesserungsmaßnahmen durchgeführt, um die qualitativen und quantitativen Lebensraumbedingungen der Zauneidechse zu verbessern und die von der Planung ausgehenden Beeinträchtigungen auszugleichen. Hier sind insbesondere Entsiegelungsmaßnahmen und die Herstellung von grabefähigen Bodenbereichen sowie die Vermeidung der Verbuschung durch Pflegemaßnahmen zu nennen. Die Monitoringmaßnahmen in 2020, 2021, 2022 und 2023 konnten die Funktionsfähigkeit der Maßnahmen belegen. Im Rahmen des Monitorings wurden auch die Kartierergebnisse aus 2019 überprüft. Neue relevante Ergebnisse wurden nicht gewonnen.

Abschließend kann festgestellt werden, dass unter Beachtung der artenschutzrechtlichen Hinweise und Fristen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht eintreten werden. Detaillierte Aussagen sind dem Artenschutzrechtlichem Fachbeitrag im Anhang zu entnehmen.

6 Wasserwirtschaft / Grundwasserschutz

Fachplaner sind eingeschaltet worden, die gemeinsam mit den Altlasten- und Bodenkundlern sicherstellen, dass eine ordnungsgemäße Entsorgung/Behandlung/Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers stattfindet, ohne schädliche Auswaschungen in den Untergrund vor Ort zu verursachen. Hierbei werden die aktuellen Gesetze und Regeln der Technik zugrunde gelegt. Abstimmungen fanden im Zuge des Verfahrens bereits mit den Fachbehörden statt, die auch im Zuge der Realisierung beteiligt werden. Details hierzu enthält der Umweltbericht.

6.1 Wasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trink- und Löschwasser ist über die vorhandene Infrastruktur auf dem Gelände oder in den Anschlussmöglichkeiten der B8 sichergestellt. Entsprechende Details sind im Rahmen des Bauantragsverfahrens mit den öffentlichen Stellen zu klären. Vorabstimmungen haben hierzu bereits stattgefunden. Die notwendigen Leitungsrechte sind über entsprechende Grunddienstbarkeiten für den Vorhabenträger gesichert.

6.2 Entwässerung

Innerhalb der Elzer Straße verläuft die öffentliche Kanalisation, bestehend aus Misch- und Regenwassersammler. Der Mischwassersammler in den Dimensionen DN 250 bis 400 schließt hinter dem Bahnübergang an einen DN 1.000 Bestandssammler des AVL an und geht anschließend der Kläranlage zu. Der Regenwassersammler in der Dimension DN 300 speist auf Höhe der Firma Weton ein bestehendes Grabensystem, welches letztendlich in den Elbbach mündet. Der Regenwasserkanal ist zum Teil mit Sohlgefällen im einstelligen Promillebereich verlegt und weist geringe Schachttiefen auf.

Die Abwasserentsorgung kann über das bestehende Netz in der Elzer Straße sichergestellt werden. Dazu werden innerhalb der Grundstücksflächen Schmutz- und Niederschlagswasser getrennt aufgefangen und abgeleitet.

Die notwendigen Leitungsrechte über in privaten Eigentum stehenden Grundstücke sind über entsprechende Grunddienstbarkeiten für den Vorhabenträger gesichert.

Rückhaltung

Um im Zuge des Neubaus und der fortschreitenden Versiegelung der Grundstücksflächen Bestandssammler und Vorflut nicht weiter zu belasten, soll der anfallende Niederschlagswasserabfluss im Plangebiet auf dem Grundstück zurückgehalten werden.

Es wird zur Pufferung von Niederschlagsereignissen ein Rückhaltevolumen (RRB) errichtet. Das Regenrückhaltevolumen, welches bei Regenwetter nur eine geringe Niederschlagsmenge (Drosselwassermenge) in die öffentliche Kanalisation leitet, wird unterirdisch ausgeführt. Nach Abklingen des Regenereignisses läuft der Speicher komplett leer. Die Bemessung erfolgt nach DWA-Arbeitsblatt 117 und nach DIN 1986-100 mit Gleichung 22.

Der Drosselabfluss wird mit 3,0 l/(s*ha) auf die kanalisierte Einzugsgebietsfläche (AEk) berücksichtigt. Die angesetzte Überschreitungshäufigkeit beträgt dabei 5 Jahre.

Die Drossel wird dem Regenrückhaltebecken in einem separaten Drosselschacht nachgeschaltet. Der Drosselschacht wird so ausgebildet, dass sich Verunreinigungen vor der Drossel sammeln können. So wird verhindert, dass die Drossel im Betrieb verstopft. Der Drosselschacht erhält zusätzlich einen Notüberlauf.

Überflutungssicherheit

Als Nachweis für eine schadlose Überflutung des Grundstücks wird nach DIN 1986-100 der Überflutungsnachweis geführt.

Regenwasserbehandlung

Die Bewertung der Abflussbelastung erfolgt nach DWA-Merkblatt 153.

Schmutzwasser

Der Schmutzwasserabfluss des Plangebietes wird mittels neu herzustellendem Hausanschluss dem Mischwassersammler innerhalb der Elzer Straße zugeführt.

Die Entwässerung erfolgt im Freispiegel.

Rückstausicherung

Ein zentraler Bestandteil der DIN 1986-100 ist der Schutz gegen Rückstau. Ziel der normativen Festlegung ist es, Überflutungen im Gebäude und auf dem Grundstück zu vermeiden. Die Ableitung erforderlicher Rückstausicherungen erfolgt auf Grundlage der DIN 1986-100 in Abhängigkeit zur Rückstauebene.

6.3 Überschwemmungsgebiet / Oberirdische Gewässer

Nächstgelegene oberirdische Gewässer sind der Wambach in ca. 350 m Entfernung und der Elbbach in ca. 800 m Entfernung östlich des Plangebietes. Das gesetzliche Überschwemmungsgebiet des Elbbachs liegt ca. 500 m vom Plangebiet entfernt, für den Wambach ist kein Überschwemmungsgebiet ausgewiesen.

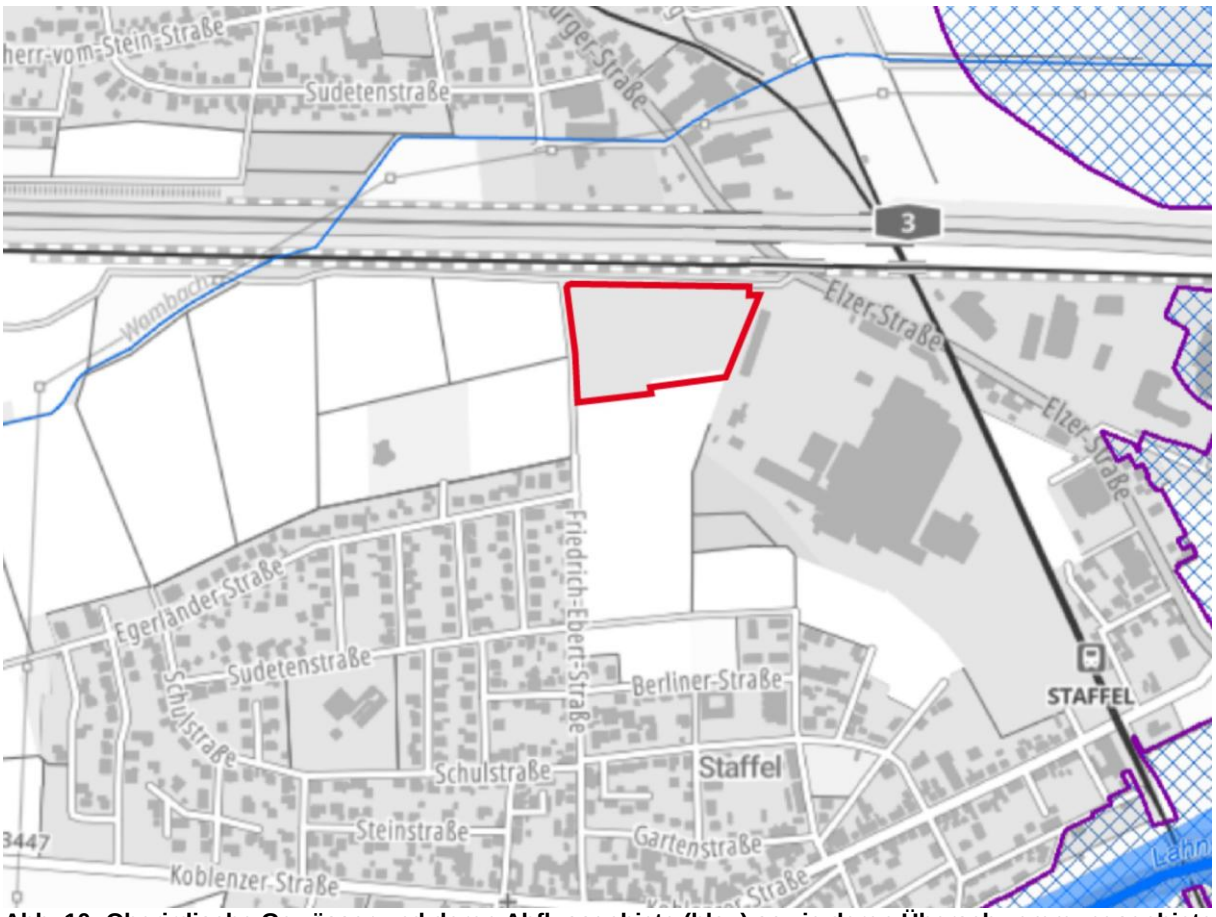

Abb. 10: Oberirdische Gewässer und deren Abflussgebiete (blau) sowie deren Überschwemmungsgebiete (lila), Darstellung Plangebiet (rot), Quelle: hwrm.hessen.de 2024

6.4 Wasserschutzgebiete

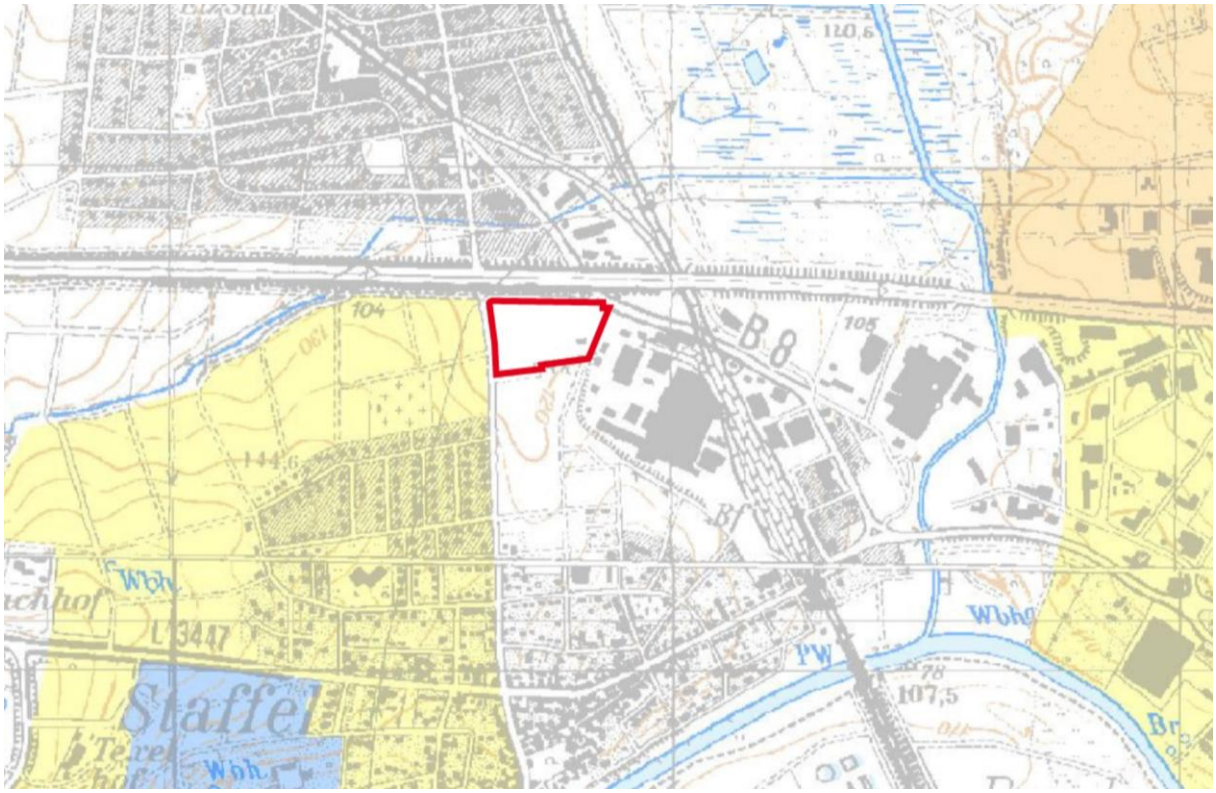

Abb. 11: Karte der Wasserschutzgebiete, Darstellung Plangebiet (rot), Quelle: gruschu.hessen.de 2024

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes. Westlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich das Trinkwasserschutzgebiet, WSG Brunnen 10 Staffel der Schutzzone III. Die Planung hat keinerlei erhebliche Auswirkungen auf das Trinkwasserschutzgebiet.

7 Kampfmittel

Gemäß Auskunft des Kampfmittelräumdienstes des Landes Hessen befindet sich das Gebiet in einem Bombenabwurfgebiet. Der Kampfmittelräumdienst informiert dazu u.a.:

> *„Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 5 Metern durchgeführt wurden sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig.*
>
> *Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen bis in einer Tiefe von 5 Meter (ab GOK) erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen“*
>
> *Sofern die Fläche nicht sondierfähig sein sollte (z.B. wg. Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich.*
>
> *Es ist dann notwendig, einen evtl. vorgesehenen Baugrubenverbau (Spundwand, Berliner Verbau usw.) durch Sondierungsbohrungen in der Verbauachse abzusichern. Sofern eine sondierfähige Messebene vorliegt, sollen die Erdaushubarbeiten mit einer Flächensondierung begleitet werden.*

Ein Hinweis darauf wurde in die Plankarte aufgenommen.

In der Stellungnahme der PLEDOC GmbH (Unternehmen der Open Grid Europe) wurden ebenfalls Hinweise zur Kampfmitteluntersuchung gegeben.

> *„Die Lage von Bohr- bzw. Sondierpunkten zu der jeweiligen Ferngasleitung ist vor Aufnahme der Arbeiten an Ort und Stelle festzulegen. Die Durchführung von Bohrungen, Rahmensondierungen und Rammkernbohrungen darf nur außerhalb des Schutzstreifens der Versorgungsanlage erfolgen. Für den Fall, dass im angezeigten Untersuchungsgebiet Anomalien vorgefunden werden, die mit hoher Wahrscheinlichkeit auf Kampfmittelblindgänger hinweisen, ist unverzüglich der Beauftragte der Open Grid Europe GmbH zu informieren. Es muss sichergestellt sein, dass rechtzeitig vor Ausgrabung die erforderlichen Sicherungsmaßnahmen koordiniert und sofern notwendig, ein gegebenenfalls abweichender Termin zur Freilegung und Entschärfung des Kampfmittel abgestimmt werden.“*

Ein Hinweis zur Abstimmung von Untersuchungen und deren Ergebnissen mit der Open Grid Europe GmbH wurde in die Plankarte aufgenommen.

8 Altlastenverdächtige Flächen / Altlasten, Bergbau

Altlastenverdächtige Flächen

Teile des Geländes sind asphaltiert, Teile geschottert. Das Gelände liegt im Osten etwa drei Meter über dem angrenzenden Gelände. Die historische Nutzungs-Recherche führt als Grund „vermutlich flächig anthropogene Auffüllungen“ an, „welche zur Geländemodellierung und Befestigung der Lagerflächen aufgebracht wurden“. Auf dem Gelände befand sich ein 1982 errichteter und 1992 zurückgebauter Heizöltank. In Lagergebäuden und auf unversiegelten Lagerflächen wurden Gießereierzeugnisse und Betonfertigteile gelagert (Ergebnis Einsicht Historische Nutzungs-Recherche).

Im Zuge einer gutachterlichen Bodenuntersuchung im Jahre 2012 wurden zur umwelt- und abfalltechnischen Bewertung des Standorts auf einem ehemaligen Lagerplatz Bodenprofile aufgenommen und Bodenproben entnommen.

> *„Im Rahmen der Geländearbeiten und der nachfolgend im Labor durchgeführten sensorische Ansprache den entnommenen Proben sowie der dokumentierten Laborergebnisse ergaben sich keine bewertungsrelevanten Auffälligkeiten.*
>
> *Abfalltechnisch sind die im Rahmen dieser Untersuchung nicht analysierten anstehenden Lößlehme erfahrungsgemäß als LAGA Z 0 /Z 1.1 einzustufen. Für zwei sensorisch leicht auffällige Einzelproben der Auffüllung ergab sich auf der Basis der untersuchten Parameter eine abfalltechnische Vorab-Einstufung als LAGA Z 0. Die Untersuchung der örtlichen Auffüllungen ergab für nahezu alle Parameter im Feststoff und Eluat eine abfalltechnische Zuordnung als LGA Z0 / Z1.1. Ausschließlich aufgrund einer geringfügigen erhöhten Cd-Konzentration im Feststoff ist die Auffüllung vorab als LAGA Z 1.2 einzustufen.*
>
> *Insgesamt ergaben sich im Rahmen der hier durchgeführten Untersuchungen keinerlei Hinweise auf umwelttechnische relevante Belastungen weder der Auffüllungen noch der anstehende Böden. Die örtlichen Auffüllungen zeigen für eine industriell/ gewerblich genutzte Fläche ebenfalls unauffällige abfalltechnische Befunde.“*

Die Ergebnisse und die gutachterliche Bewertung stehen grundsätzlich in keinem Konflikt zu dem geplanten Vorhaben. Zur Gefährdungsabwehr/-vorsorge müssen allerdings folgende Maßnahmen für die Realisierung des Bauvorhabens getroffen werden:

1. Alle Eingriffe in den Untergrund sind von einem in Altlastenfragen und Bodenkunde qualifizierten Ingenieurbüro zu überwachen. Der Boden ist organoleptisch zu überprüfen und das Ergebnis zu dokumentieren.

2. Ergeben sich im Zuge der Baumaßnahmen Hinweise auf schadstoffbedingte schädliche Bodenveränderungen, so ist das Regierungspräsidium Gießen, Dezernat 41.4, unverzüglich zu informieren. Maßnahmen, die die Feststellung des Sachverhalts oder die Sanierung behindern können, sind bis zur Freigabe durch das Regierungspräsidium Gießen, Dezernat 41.4, zu unterlassen.

Die zu treffenden Maßnahmen bei Ausführung des Bauvorhabens sind als Hinweis in die Plankarte aufgenommen worden.

Bergbau

Das Plangebiet liegt im Gebiet von drei bestätigten Bergwerksfeldern, in denen Bergbau umgegangen ist. Es befindet sich ein etwa 16 m tiefer Schacht im Bereich der Gehölzstrukturen im südlichen Bereich des Plangebietes. Es ist zu prüfen ob der Schacht ausreichend verfüllt ist bzw. ob dieser negative Auswirkungen auf die Realisierung des Vorhabens haben kann. Gegebenenfalls wird hierzu die Einschaltung eines qualifizierten ingenieurgeologischen Gutachters zur Erkundung Sondierung und Bewertung der bergbaulichen Situation erforderlich.

9 Immissionsschutz

9.1 Lärmimmissionen

Im Umfeld des Plangebietes bestehen bereits Lärmemittenten. Insbesondere die Bundesautobahn A 3 sowie die ICE-Schnellfahrstrecke Köln - Frankfurt / Rhein-Main sind hier zu nennen. Die aus der Bauleitplanung hervorgerufenen Lärmimmissionen sind in einer Lärmimmissionsprognose darzustellen und zu bewerten. Hierzu gehören eine etwaige Reflektion der Lärmwirkungen der Verkehrstrassen an der großflächigen Fassade in die nördlich gelegenen Siedlungsbereiche von Elz (gem. Stellungnahme der Gemeinde Elz im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung) sowie die vom Betrieb des Hochregallagers ausgehenden Lärmemissionen durch Fahrbewegungen, Be- und Entladung, zuschlagende Fahrzeugtüren u.ä..
Gem. den Anregungen der Gemeinde Elz wurde der Sachverhalt der Reflektion begutachtet und die Lärmimmissionsprognose vom Schalltechnischen Büro A. Pfeiffer unter Immissionsprognose Nr. 4162/II fortgeschrieben, die sich im Anhang des Umweltberichtes befindet. Zur Bewertung herangezogen wurden die nachfolgenden drei Immissionsorte:

- Gebäude auf dem Flurstück 216/1, Flur 51, Gemarkung Elz, 5,5 m Höhe
- Südliche Baugrenze Flurstück 224, Flur 51, Gemarkung Elz, 5,5 m Höhe
- Wohnhaus Friedrich-Ebert-Straße 43, Flurstück 275, Flur 2, Gemarkung Staffel, Nordseite, 5,5 m Höhe

Die Immissionsprognose kommt zum Ergebnis, dass die Erhöhung des Pegels von Straßenverkehrs- und Schienenverkehrslärm durch eine Reflektion der Lärmwirkungen nicht relevant ist. Die Immissionsrichtwerte werden an allen Immissionsorten zur Tages- und Nachtzeit eingehalten. Die Überschreitungen der Immissionsrichtwerte durch einzelne kurze Geräuschspitzen halten sich an allen Immissionsorten zur Tages- und Nachtzeit im Rahmen des zulässigen Maßes. Die Planung führt zu minimalen Änderungen des LKW- und Pkw-Verkehrs auf dem Betriebsgelände, die ihrerseits zu keinen Richtwertüberschreitungen in der Lärmimmissionsprognose führen. Das Gutachten befindet sich im Anhang des Umweltberichtes.

9.2 Geruchsemissionen

Die Fa. MeierGuss wies in den bisherigen Beteiligungsverfahren auf ihre Geruchsemissionen und eine etwaige Konfliktsituation mit der Planung hin.

Eisengießereien unterliegen genehmigungs- und verfahrensrechtlich dem Bundesimmissionsschutzgesetz. Genehmigungs- und Aufsichtsbehörde ist für die Fa. MeierGuss in Staffel das Regierungspräsidium in Gießen. Mit der zuständigen Fachabteilung wurden alle notwendigen Schritte und Maßnahmen abgestimmt.

Um etwaige Konfliktsituationen zu analysieren und zu beurteilen wurde das Büro iMA Richter & Röckle GmbH & Co. KG mit der Durchführung einer Rastermessung zur Beurteilung der Geruchsimmissionen innerhalb des Plangebietes beauftragt. Die beauftragte Messung wurde im Zeitraum vom 05.08.2020 bis 17.02.2021 durchgeführt. Sämtliche Gutachten zu dem Thema Geruchsimmissionen befinden sich in den Anlagen zum Umweltbericht.

Zur Bewertung herangezogen wurden die nachfolgenden drei Emittenten:

Emittent 1: MeierGuss Limburg GmbH, Elzer Str. 23-25, 65556 Limburg - Staffel
Emittent 2: Peter Reichwein GmbH, Limburger Straße 57, 65604 Elz
Emittent 3: Abwasserverband Limburg, Glashüttenweg, 65556 Limburg – Staffel

In der Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) (09/2008) sind Immissionswerte zur Beurteilung der Geruchsimmissionen aufgeführt. Der Belästigungsgrad wird anhand der mittleren jährlichen Häufigkeit von Geruchsstunden beurteilt. Maßgebend für die Beurteilung nach GIRL (09/2008) sind anlagenbezogene Gerüche. Ortsübliche Gerüche, z.B. aus landwirtschaftlichen Düngemaßnahmen, dem Kraftfahrzeugverkehr, dem Hausbrand, der Vegetation, oder Ähnlichem, sind gemäß Nr. 3.1 der GIRL (09/2008) nicht in die Beurteilung mit einzubeziehen.

Maßgebende Immissionswerte:

Gebietsausweisung	Geruchsstunden-Häufigkeit
Wohn-/Mischgebiete	10 %
Gewerbe-/Industriegebiete	15 %

Abb. 12: Immissionswerte für Geruch entsprechend Geruchsimmissions- Richtlinie (GIRL) (09/2008), Quelle: iMA Richter & Röckle GmbH & Co. KG, Bericht 20-06-04-FR (S. 34)

Die Beurteilung der Geruchsimmission kommt zum Ergebnis, dass die Geruchsstundenhäufigkeit (Beurteilungsgrundlage des Belästigungsgrades) in Summe, unter Berücksichtigung aller drei anlagenspezifische Gerüche (Emittenten 1 - 3), den Immissionswert von 15 % für Gewerbe-/Industriegebiete gem. Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) (09/2008) auf drei von 21 Beurteilungsflächen im Plangebiet im Messzeitraum geringfügig mit 2 %-Punkten überschritten hat.

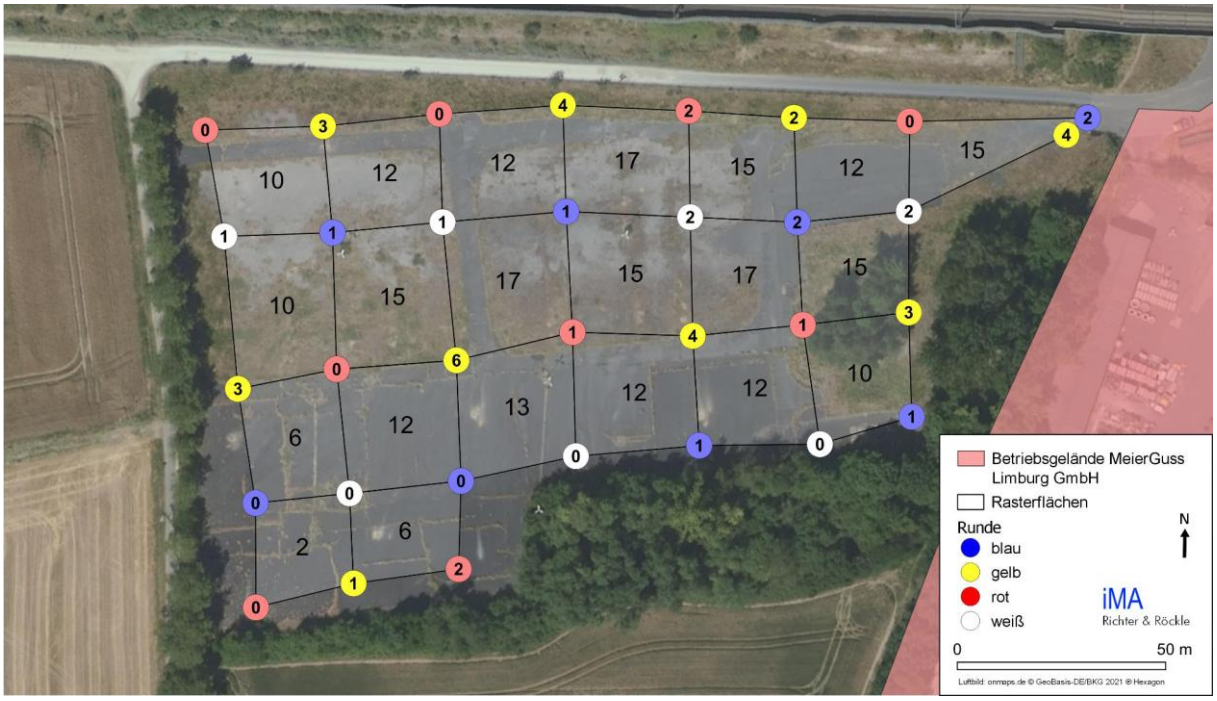

Abb. 13: Relative Häufigkeiten der Geruchsstunden in Prozent für Geruch nach allen Anlagen (Gießerei, Holzverarbeitung, Kläranlage), Quelle: iMA Richter & Röckle GmbH & Co. KG, Bericht 20-06-04-FR (S. 28)

Die Genehmigungsbehörde kam aufgrund der bereits bestehenden Vorbelastungen des Plangeländes und bei Anwendung des baurechtlichen Rücksichtnahmegebot zu dem Ergebnis, dass eine Überschreitung der maßgeblichen Richtwerte für Gerüche zulässig ist und auch bei Ansiedlung des Hochregallagers keine Betriebseinschränkungen für die Eisengießerei folgen.

Detaillierte Aussagen über die Messmethoden sowie Ergebnisse der Geruchsimmissionen im Plangebiet sind den Gutachten im Anhang des Umweltberichtes zu entnehmen (iMA 17.03.2021/08.09.20232023).

Hiernach ist davon auszugehen, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan vollzugsfähig ist und ausreichend Rücksichtnahme auf die benachbarten Nutzungsstrukturen genommen wird.

Im Laufe des Verfahrens kam es am 18.08.2021 zur Änderung der TA Luft, die für gem. Anhang 7 für die Beurteilung der Geruchsimmission heranzuziehen ist. Gem. den neuen Vorschriften wurde der Belästigungsgrad durch Gerüche anhand der geänderten Methodik einer Ausbreitungsberechnung nochmals geprüft (siehe Ausbreitungsberechnung iMA gem. TA Luft vom 08.09.2023).

Hieraus ergeben sich nachfolgende Überarbeitungen und Feststellungen.

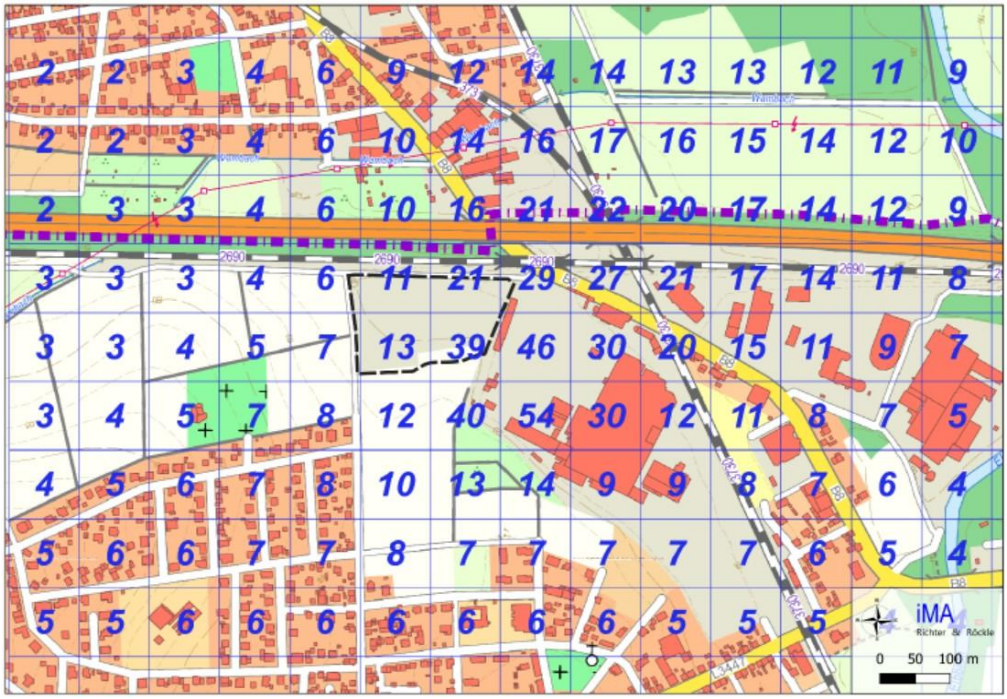

Abb. 14: Relative Häufigkeiten der Geruchsstunden in Prozent. <u>Keine Bebauung auf dem Betriebsgelände der Blenk GmbH & Co. KG</u>, Quelle: iMA Richter & Röckle (08.09.2023) Dokument Nr. 22-03-44-FR

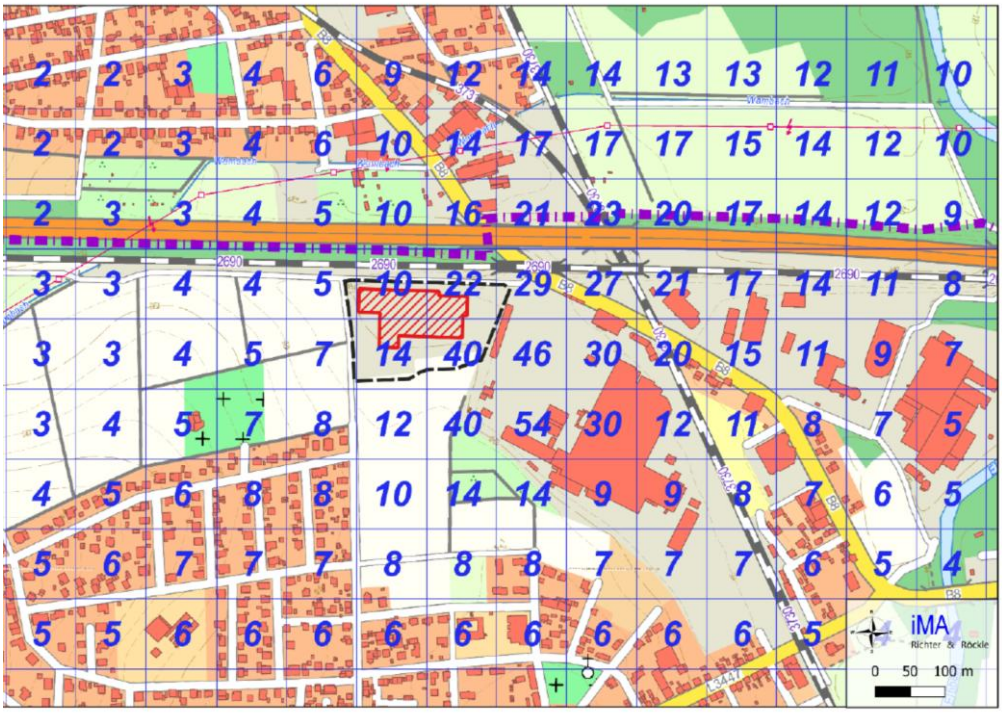

Abb. 15: Relative Häufigkeiten der Geruchsstunden in Prozent, <u>Die geplante Halle auf dem Betriebsgelände der Fa. Blenk GmbH & Co KG, wurde in der Ausbreitungsberechnung berücksichtigt,</u> Quelle: iMA Richter & Röckle (08.09.2023), Dokument Nr. 22-03-44-FR

Das Ergebnis der Ausbreitungsberechnungen wird im Gutachten wie folgt beschrieben:

> „Im Plangebiet, in dem die Logistikhalle errichtet werden soll, werden im Istzustand Geruchsstundenhäufigkeiten zwischen 11% und 39% berechnet. Rasterbegehungen, die von uns durchgeführt wurden, ergaben Häufigkeiten zwischen 2% und 17%, so dass von einer Überschätzung der Geruchsimmissionen durch das Ausbreitungsmodell auszugehen ist.
>
> Im Wohngebiet südwestlich des Logistikzentrums kommt es auf einzelnen Beurteilungsflächen zwischen der Danziger Straße und der Breslauer Straße zu einer Erhöhung um 1einen Prozentpunkt. Eine Prüfung zeigt, dass die Erhöhung 0,1% beträgt, wodurch sich der gerundete Wert der Geruchsstundenhäufigkeit beispielweise von 7% auf 8% ändert. Die Geruchsstundenhäufigkeit liegt jedoch weiterhin unterhalb des Immissionswerts für Wohn-/Mischgebiete. Es ist nicht davon auszugehen, dass der für Wohngebiete geltende Immissionswert von 10% dort aufgrund des Effekts der geplanten Halle überschritten wird.“

10 Denkmalschutz

Einzeldenkmal

In etwa 300 m Entfernung zum Plangebiet in östlicher Richtung liegt das nächstgelegenes unter Schutz stehende Denkmal: Der 1928 errichtete Wasserturm des Buderus-Werkes. Dieser ist aus geschichtlichen und technischen Gründen geschützt: Auf Elzer Gemarkung befindet sich kein geschützter Bau in der Nähe des Plangebietes. Der Wasserturm ist umgeben von Industriebauten. Der Bau des Hochregallagers wirkt sich nicht auf den geschichtlichen und technischen Schutzgrund des Wasserturmes aus.

Landschaftsbestimmende Gesamtanlagen

Der Dom in Limburg und die Lubentius-Basilika im Limburger Stadtteil Dietkirchen gehören zu den landschaftsprägenden, historischen Bauten, deren Ansichten und Silhouetten nicht erheblich beeinträchtigt werden dürfen. Für die Lubentius-Basilika werden die Ansichten mit Nord- und Westexposition angegeben, von denen aus eine freie Fernsicht zu der dominierenden Gesamtanlage besteht. Für den Dom sind keine Einschränkungen der Himmelsrichtungen getroffen. Es ist zu prüfen und darzulegen, dass mit dem Bau des 16,70 m hohen Hochregallagers keine erheblichen Beeinträchtigungen der Ansichten und Silhouetten der landschaftsbestimmenden Gesamtanlagen einhergeht.

Hierzu wurden im ersten Schritt die Sichtachsen zwischen dem Hochregallager und den historischen Bauten aufgezeigt und bewertet. Für die St. Lubentius-Basilika wird ohne weitere Untersuchungen deutlich, dass der Bau des Hochregallagers keine optische Beeinträchtigung der westlichen und nördlichen Silhouetten und Ansichten der Kirche darstellt. Für den Dom wurden weitere Untersuchungen angestellt.

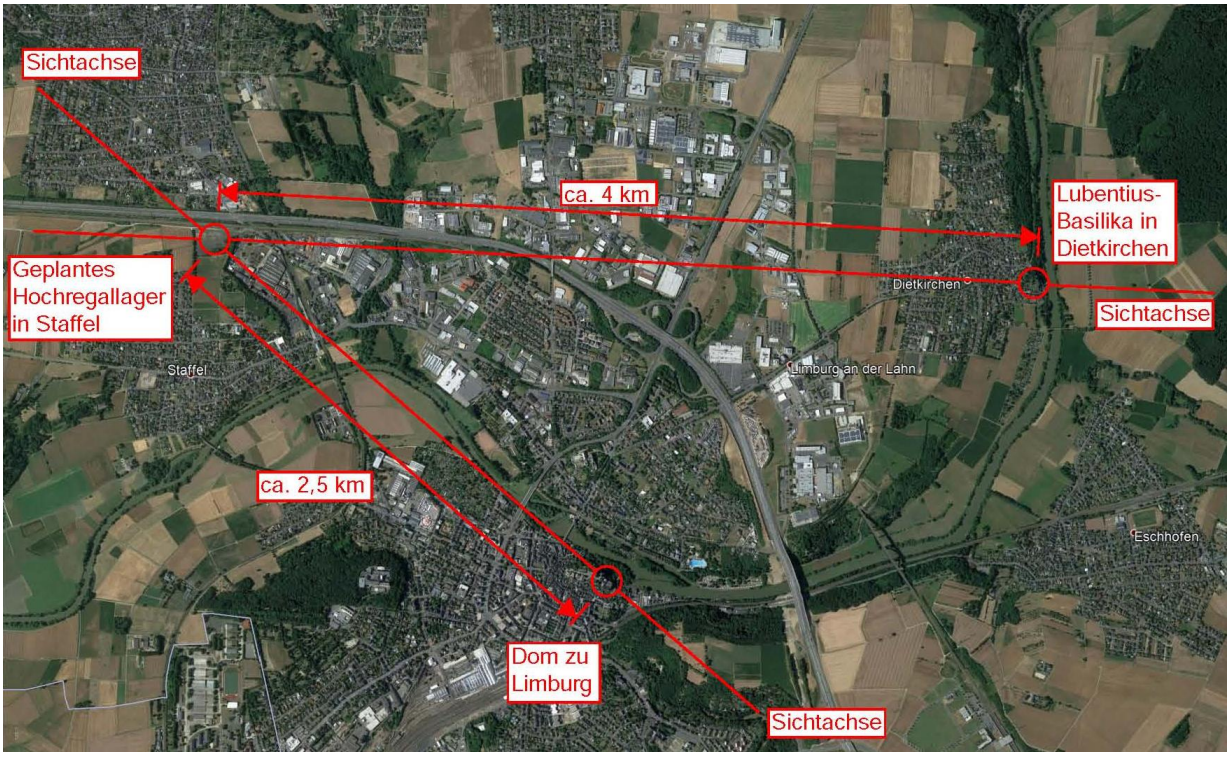

Abb. 16: Sichtachse vom Plangebiet auf den Dom und die St. Lubentius-Basilika, Kraus 02/2020 auf der Grundlage von Google-Earth

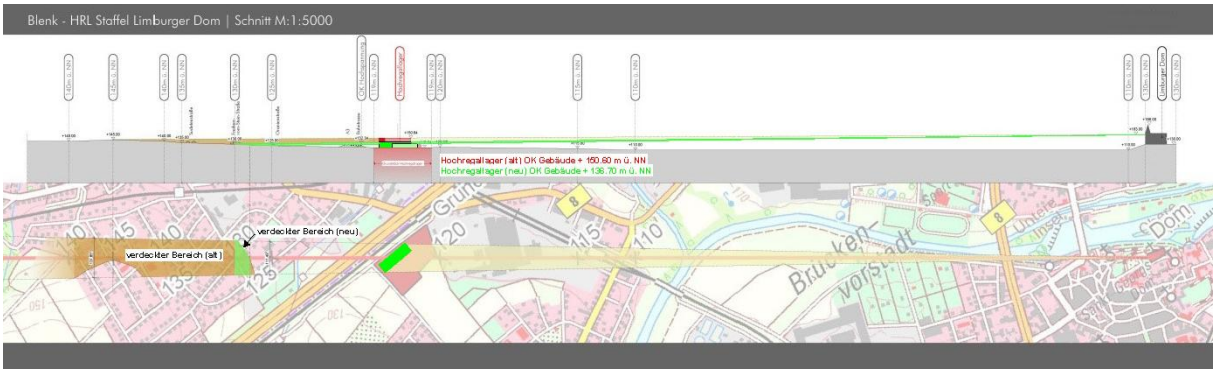

Abb. 17: Übersicht Sichtachse auf den Dom im Bereich des geplanten Hochregellagers, Vergleich alte Planung (rot/braun)/neue Planung (grün), DDD-Visualisierungen Lahnstein/2020, Überarbeitet durch Kraus 2023

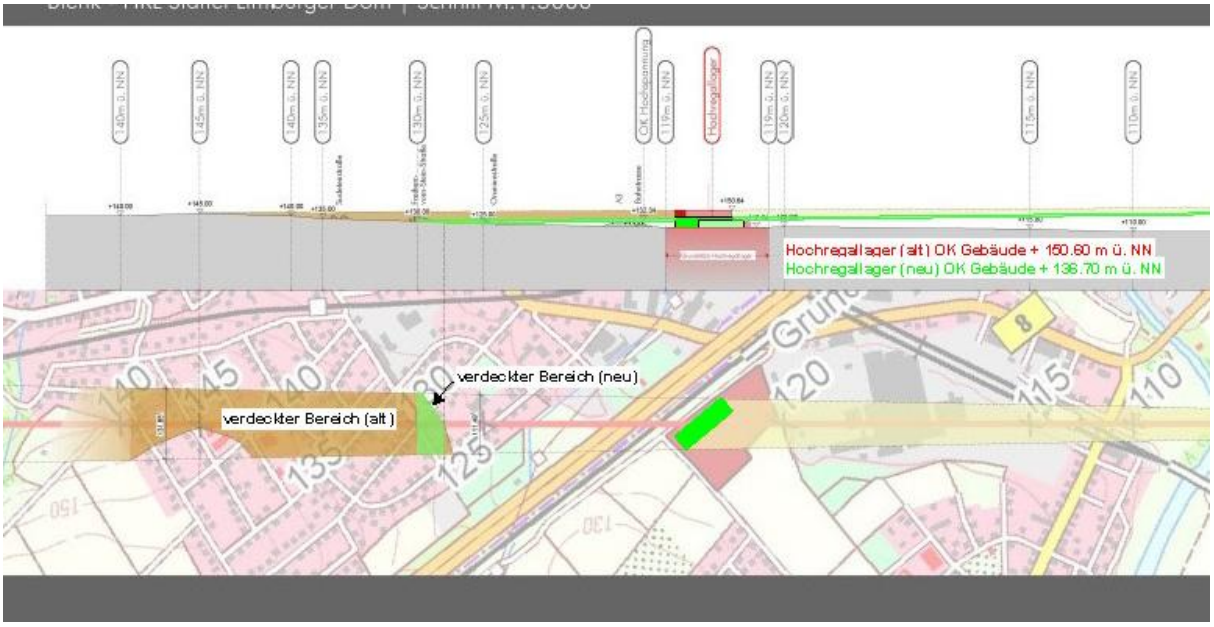

Abb. 18: Ausschnitt Sichtachse auf den Dom im Bereich des geplanten Hochregellagers, Vergleich alte Planung (rot/braun)/neue Planung (grün), DDD-Visualisierungen Lahnstein 2020, Überarbeitet durch Kraus 2023

Zur Prüfung einer möglichen Beeinträchtigung der Ansichten und Silhouetten des Limburger Doms wurde mit Hilfe von Grafikdarstellungen geprüft, in welchen Teilbereichen eine Sichtbeeinträchtigung eintreten könnte. Hierzu wurde auf der Grundlage des Lageplans durch Verschneidung von zwei Fluchtlinien mit der Mitte des Doms (Ansicht mindestens 50 % der Breite) und den beiden Außenkanten des Neubaus die Flächen ermittelt, die von einer Sichtbeeinträchtigung potentiell betroffen sein können.

Mittels einer Schnittdarstellung wurde im Anschluss geprüft, in welchen Teil-Bereichen aufgrund der Topografie und Höhenlage aktuell der Dom ersichtlich ist und in welchen Teilbereichen die Sichtbeziehung durch den Neubau des Hochregallagers zukünftig unterbrochen wird. Auch hierzu dienen zwei Fluchtlinien aus der mittleren Höhe der Dom-Ansicht (Ansicht mindestens 50 % der Höhe), die im unteren Bereich die Oberkante der Bahntrasse schneiden (aktuelle Sichtunterkante) und im oberen Bereich die Dachkante des geplanten Hochreallagers schneiden (Sichtunterkante bei Realisierung Hochregallager). Die Verlängerung der beiden Fluchtlinien in den betroffenen o.g. Bereich grenzt den Teilbereich ab, in dem der Neubau des Hochregallagers potentiell eine Sichtbeeinträchtigung hervorrufen könnte. Anhand der oben stehenden Abbildungen sind die betroffenen Flächen (grüne Darstellung), welche eine Sichtbeeinträchtigung durch die Errichtung des Hochregallagers (Höhe 16,70 m) erfahren könnten dargestellt. Die braun dargestellten Flächen spiegeln die verdeckten Bereiche der vorausgehenden und verworfenen Planung (Hochregallager Höhe 30 m) zum Vergleich dar. Durch die Reduzierung des Baukörpers um 13,30 m wurde die beeinträchtigte Fläche erheblich reduziert. Potentiell betroffen können nur noch geringe Flächen im Kreuzungsbereich der Diersteiner Straße/ Freiherr-vom-Stein-Straße werden.
Anhand von Begehungen der o.g. Bereiche konnte festgestellt werden, dass durch die bestehenden Gebäude, Gehölze etc. aus den öffentlichen Bereichen keine direkten Blickbeziehungen mit dem Dom vorhanden sind. Insofern findet durch den Neubau keine Sichtbeeinträchtigung auf den Dom und in Folge dessen auch durch den Bau des Hochregallagers keine erhebliche Beeinträchtigung des rund 2,5 km entfernten Domes statt.

10.1 Bodendenkmäler

Das Geoportal Hessen verzeichnet im Plangebiet ein archäologisches Bodendenkmal. In Abstimmung mit dem archäologischen Landesamt für Denkmalpflege wurde zur Vermeidung etwaiger Zerstörung von Bodendenkmälern folgendes vereinbart: „Notwendige Eingriffe in den gewachsenen Boden müssen unter Aufsicht einer bodenarchäologischen Baubegleitung erfolgen. Im Vorfeld der Baumaßnahmen sind Bodenauf- und abträge darzustellen, sodass der Umfang der bodenarchäologischen Baubegleitung mit dem archäologischen Landesamt für Denkmalpflege abgestimmt werden kann. Sofern bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, sind diese unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege oder der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.“ Ein entsprechender Hinweis wurde in die Plankarte aufgenommen.

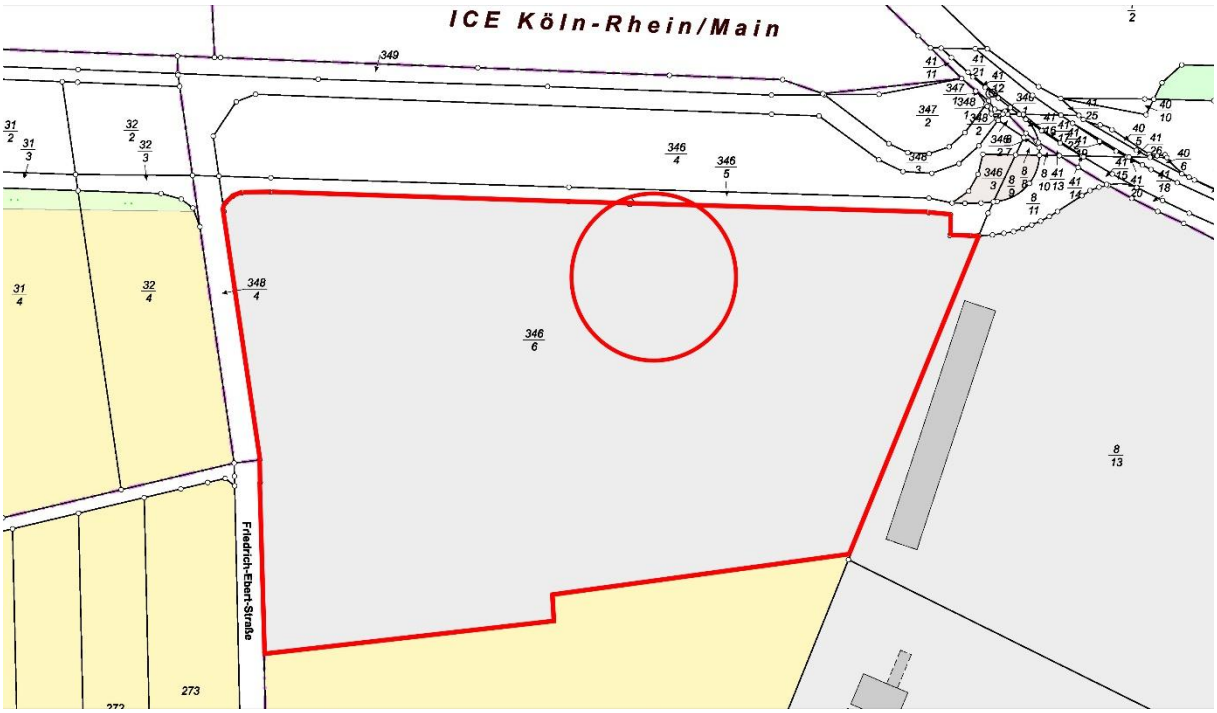

Abb. 19: Hinweis auf Bodendenkmäler im Plangebiet, Quelle: geoportal.hessen.de 2023

11 Sonstige Infrastruktur

Das Plangebiet kann mit allen notwendigen Medien erschlossen werden. Anschlüsse und Leitungsführungen sind mit den entsprechenden Stellen auf Realisierungsebene abzuklären. Hierzu haben neben der Einschaltung von Fachingenieuren bereits Vorabstimmungen mit dem Tiefbauamt der Stadt Limburg stattgefunden. Die notwendigen Erschließungs- und Leitungsrechte sind durch Baulasten im Grundbuch gesichert.

12 Bodenordnung

Ein Bodenordnungsverfahren im Sinne §§ 45 ff. BauGB wird nicht erforderlich, das das Baugebiet nur ein Teilgrundstück umfasst, das insgesamt im Eigentum des Vorhabenträgers steht.

13 Flächenbilanz

Nutzung	Fläche (m²)	Anteil (%)
Gewerbegebiet	**23.868**	**91,86%**
- davon Gebäudeflächen	6.739	25,94%
- davon versiegelte Hof-, Freiflächen und Nebenanlagen	12.123	46,66%
- davon festgesetzte Grünflächen	5.006	19,27%
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	**2.114**	**8,14%**
Geltungsbereich	**25.982**	**100,00%**

Tabelle 5: Flächenbilanz

14 Städtebauliche Vorkalkulation

Aus dem Vollzug des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Limburg a. d. Lahn keine Kosten, da diese mittels städtebaulichem Vertrag bzw. Erschließungsvertrag auf den Vorhabenträger übertragen werden.

Limburg a. d. Lahn, den .....

Der Magistrat
der Kreisstadt Limburg a. d. Lahn
Stadtentwicklungsamt

Im Auftrag

.....
(Dipl.-Geogr. Eva Struhalla)

Amtsleiterin